



Vlaams  
Parlement

ingediend op **1612** (2017-2018) – Nr. 5  
11 oktober 2018 (2018-2019)

## **Verslag**

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen  
uitgebracht door Jelle Engelbosch en An Moerenhout

over het ontwerp van decreet

houdende bepalingen betreffende  
de huur van voor bewoning bestemde  
goederen of delen ervan

*Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:*

*Voorzitter:* Lorin Parys.

*Vaste leden:*

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;  
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;  
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;  
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;  
An Moerenhout.

*Plaatsvervangers:*

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,  
Herman Wynants;  
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;  
Freya Saeys, Martine Taelman;  
Bert Moyaers, Els Robeyns;  
Elke Van den Brandt.

*Toegevoegde leden:*

Guy D'haeseleer;  
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

- 1612** (2017-2018) – Nr. 1: Ontwerp van decreet  
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting  
– Nr. 3: Amendementen  
– Nr. 4: In eerste lezing door de commissie aangenomen artikelen

## INHOUD

1. Toelichting door de minister op 12 juli 2018 .....	4
2. Algemene bespreking op 4 oktober 2018 .....	7
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming op 4 oktober 2018 .....	11
4. Verzoek tot tweede lezing .....	20
5. Artikelsgewijze bespreking en stemming van de geamendeerde artikelen in tweede lezing op 10 oktober 2018 .....	20
6. Eindstemming op 10 oktober 2018 .....	24
Gebruikte afkortingen .....	25
Tekst aangenomen door de commissie .....	26
Bijlagen: zie <a href="#">dossierpagina</a> van dit document op <a href="http://www.vlaamsparlement.be">www.vlaamsparlement.be</a>	

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen besprak op 12 en 19 juli en 4 en 10 oktober 2018 het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, met als citeerschrift het Vlaams Woninghuurdecreet.

Het ontwerp van decreet werd toegelicht op 12 juli 2018 door Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

Aansluitend op de toelichting en op voorstel van An Moerenhout en Michèle Hostekint besliste de commissie om eerst een hoorzitting te houden over het ontwerp van decreet. Op voorstel van Jelle Engelbosch vond die al op 19 juli 2018 plaats, met de organisaties die ook al werden gehoord over de conceptnota Private Huur (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 891/2), namelijk het Steunpunt Wonen, CIB Vlaanderen, de Verenigde Eigenaars en het Vlaams Huurdersplatform, aangevuld met Unia op suggestie van de sp.a- en Groenfracties. Over die hoorzitting wordt een apart verslag uitgebracht (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/2).

De presentatie bij de toelichting door de minister op 12 juli is te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be).

Op 4 oktober 2018 vond de algemene en artikelsgewijze bespreking van het ontwerp van decreet plaats, waarbij een aantal artikelen werden geamendeerd. Aansluitend op de artikelsgewijze bespreking vroeg Bart Van Malderen een tweede lezing van de geamendeerde artikelen.

De tweede lezing werd gehouden op 10 oktober 2018. Na beraadslaging en stemming over de in eerste lezing geamendeerde artikelen, werd het gehele ontwerp van decreet ten slotte aangenomen door de commissie.

## **1. Toelichting door de minister op 12 juli 2018**

Minister *Liesbeth Homans* licht toe dat sinds de zesde staatshervorming het Vlaamse Gewest bevoegd is om de regels inzake woninghuur vast te stellen, dit voor zowel roerende als onroerende woongelegenheden. Het voorliggend ontwerp van decreet is het resultaat van een grondige evaluatie van het federale woninghuurrecht door het Steunpunt Wonen, waar de belangenorganisaties van zowel huurders- als verhuurderszijde zeer nauw bij betrokken zijn geweest.

Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet is gestoeld op zes grote krachtlijnen die reeds zeer uitgebreid zijn besproken in de conceptnota Private Huur (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nrs. 891/1-3), namelijk:

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.

Er is expliciet voor gekozen om een eigen decreet te maken. Een andere optie zou zijn geweest om een wijzigingsdecreet te maken dat de bestaande federale regelgeving wijzigt, echter met het risico op versnipperde en ontransparante regelgeving tot gevolg.

Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet bevat vijf titels, waarvan de minister telkens de belangrijkste aspecten toelicht. Zij vestigt er de aandacht op dat elk artikel een opschrift heeft gekregen, evenzeer met het oog op het bewerkstelligen van een betere bekendheid van het woninghuurrecht.

Titel 1: Algemene bepalingen (artikelen 1 tot en met 4) is een overkoepelende titel en is in feite van toepassing op alle volgende onderdelen van het decreet. Er wordt onder andere bepaald dat er voor de zaken die niet geregeld zijn in voorliggend decreet of uitvoeringsbesluiten van het decreet, wordt teruggevallen op het Burgerlijk Wetboek. Dit is de zogeheten suppletieve werking van het gemene huurrecht.

Artikel 4 stelt de afficheringsplicht opnieuw verplicht, met een actualisering van de hoogte van een eventuele GAS-boete. Voorheen lag deze tussen 50 en 200 euro. Met de federale wet van 24 juni 2013 ligt de boete tussen 50 en 350 euro.

Titel 2: Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, onderverdeeld in hoofdstukken 1 tot en met 6, bevat artikelen 5 tot en met 53.

In hoofdstuk 1: Algemene bepalingen, stelt artikel 7 dat een verhuurder aan de huurder enkel die documenten mag opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of een kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen. Dit is een nieuw artikel. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar een uitgebreide aanbeveling van de Privacycommissie van 2009.

In hoofdstuk 2: Aanvang van de huur, stelt artikel 8 dat een huurovereenkomst schriftelijk moet worden opgemaakt. Het artikel bevat tevens enkele gegevens die verplicht moeten worden opgenomen in het contract.

Artikel 9 stelt de plaatsbeschrijving verplicht, evenals de registratie ervan.

Artikel 12 stelt dat elk gehuurd goed moet voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen. De aanwezigheid van een conformiteitsattest dat drie maanden voor de huurovereenkomst werd bekomen, geldt als een vermoeden van de naleving van deze verplichting. Indien het goed niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen, is de huurovereenkomst nietig. Dat is de zwaarste contractuele sanctie die er bestaat. De nietigheid kan enkel door de rechter worden vastgesteld. De nietigheid houdt in dat de huurovereenkomst wordt geacht nooit te hebben bestaan. Dat betekent dat alle huurgelden door de verhuurder in principe teruggestort moeten worden. Ingevolge rechtspraak van het Hof van Cassatie kan de rechter evenwel ten laste van de huurder een bezettingsvergoeding rekenen voor het objectieve genot dat de huurder had.

Artikel 13 regelt de renovatiehuurovereenkomst en stelt tevens dat zolang er veiligheids- en/of gezondheidsrisico's zijn, het gehuurde goed niet mag worden bewoond.

In hoofdstuk 3: Tijdens de huur, regelen artikelen 17 tot en met 20 de opzegging van het huurcontract omwille van verschillende redenen.

Artikel 21 stelt dat er in afwijking van het standaard negenjarig huurcontract (zoals bepaald in artikel 16), ook contracten van bepaalde duur (drie jaar of minder) kunnen worden gesloten. Nieuw hier in het voordeel van de huurder is alvast dat ook deze contracten te allen tijde kunnen worden opgezegd, met een billijke vergoeding.

Artikelen 25 en 26 handelen over de onderhouds- en herstellingsplicht van verhuurder en huurder. Het ontwerp van decreet geeft tevens een delegatie aan de Vlaamse Regering om een lijst met kleine herstellingen op te maken. In het federaal huurrecht was deze bepaling ook opgenomen, helaas echter is er nooit uitvoering aan gegeven. De minister vermeldt alvast dat het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering dat uitvoering geeft aan deze bepaling reeds principieel is goedgekeurd door de Vlaamse Regering en dat het advies van de Vlaamse Woonraad reeds is bekomen.

Artikel 29 stelt dat zowel huurder als verhuurder een verplichte brandverzekering moeten afsluiten.

Artikel 30 bepaalt dat de huurder als contracterende partij altijd verantwoordelijk is voor schade die aangebracht is door huisgenoten of onderhuurders.

Artikelen 34 en 35 stellen dat bij opeenvolgende korte huurovereenkomsten met dezelfde huurder, de basishuurprijs niet hoger mag zijn dan bij de eerste huurovereenkomst. De huurprijs wordt één keer per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Artikel 37 handelt over de verrekening en verdeling van de kosten en lasten tussen huurder en verhuurder. Ook dit artikel krijgt verder uitvoering in het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering waarover reeds door de Vlaamse Woonraad is geadviseerd.

Artikel 38 betreft de waarborgregeling. Hierover is al meermaals in het Vlaams Parlement gedebatteerd. Dit artikel stelt dat elke waarborg nooit meer dan drie maanden huur kan bedragen. De waarborg kan in feite drie vormen aannemen: een geblokkeerde rekening bij een financiële instelling, een OCMW-waarborg of een zakelijke zekerheidstelling. Mits akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook gesteld worden door een natuurlijk persoon.

In hoofdstuk 4: Einde van de huur, stelt artikel 40 dat indien één van de partijen daarom verzoekt, er een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening, uiterlijk bij de teruggave van de woning.

Artikel 43 lost een bestaande problematiek op inzake het huurrecht als een van de contractanten zou overlijden gedurende de huurovereenkomst. Dit komt er specifiek op vraag van de sector en ook van het Vlaams Parlement, die deze zaken al meermaals hebben aangekaart.

In hoofdstuk 5: Betwistingen, wordt de vrederechter aangewezen om kennis te nemen van geschillen over huurovereenkomsten, wordt de mogelijkheid tot arbitrage expliciet uitgesloten, wordt de kennisgeving aan het OCMW geregeld en dergelijke meer.

Wat hoofdstuk 6: Specifieke bepalingen voor de medehuur betreft, heeft het Vlaams Parlement zelf al meermaals het initiatief genomen omtrent nieuwe woonvormen. De medehuur is evenzeer iets dat daarin kadert en waarvoor nu voor het eerst regels worden opgesteld. Concreet wordt er geregeld hoe een contractant kan uittreden en een nieuwe contractant kan intreden, op welke manier eventueel verschuldigde huur kan worden gerecupereerd en dergelijke meer.

Kort geschetst, wordt in titel 3: Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten, bepaald dat deze titel van toepassing is op studenten, dat er een schriftelijk contract moet zijn en een verplichte intredende plaatsbeschrijving, en dat indien één partij erom verzoekt er tevens een uittredende plaatsbeschrijving kan zijn, en dat het verhuurde goed conform de minimale woningkwaliteitsnormen moet zijn. Eveneens zijn er bepalingen opgenomen omtrent de huurprijs, de indexatie en de samenstelling van de huurwaarborg. Betwistingen omtrent een studentenhuurovereenkomst zullen eveneens aan de vrederechter worden voorgelegd.

In titel 4: Wijzigingsbepalingen, bevatten artikelen 70 en 71 de decretale basis om verhuurdersorganisaties te erkennen en desgewenst te subsidiëren.

Artikel 72 legt de decretale basis voor de renteloze huurwaarborglening.

In titel 5: Slotbepalingen, stellen artikelen 77 en 78 dat de federale Woninghuurwet (afdeling 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek) wordt opgeheven voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest.

Artikel 79 bepaalt dat artikel 61 (vaststelling van de huurprijs en verdeling van kosten en lasten bij studentenhuur) niet van toepassing is op opeenvolgende studentenhuurovereenkomsten.

Artikel 80 stelt dat voorliggend decreet niet van toepassing is op lopende woninghuurovereenkomsten.

Artikel 81 bepaalt de inwerkingtreding van voorliggend decreet op 1 januari 2019, met uitzondering van artikel 38 en 77, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt. Zoals het ernaar uitziet, zal de huurwaarborgregeling meer dan tijdig klaar zijn, zodat ook de huurwaarborgregeling per 1 januari 2019 in werking zal kunnen treden.

## **2. Algemene bespreking op 4 oktober 2018**

*Dirk de Kort* acht dit ontwerp van decreet het resultaat van een goede samenwerking tussen de meerderheidspartijen en met het middenveld. Het behoudt niet alleen de evenwichtige relatie tussen huurder en verhuurder maar maakt die relatie ook duidelijker door de lijst van wie welke kosten en lasten draagt. De waarborglening zal voor heel wat huurders een verschil maken, mits er rekening gehouden wordt met enkele opmerkingen van de Vlaamse Woonraad. Zo kan de terechte vraag naar meer zekerheid voor verhuurders ingewilligd worden. Dat mag niet los gezien worden van andere maatregelen die de betaalbaarheid verbeteren zoals de nieuwe huursubsidie.

Voorts is een en ander aangepast aan nieuwe manieren van samenleven. Enkele conceptnota's van CD&V hebben tot inspiratie gediend voor aanpassingen, onder meer die over de gelijke behandeling van wettelijk samenwonenden en gehuwden, de verbeterde positie voor feitelijk samenwonenden en bij overlijden van een verhuurder. Er komen betere opzeggmogelijkheden voor huurders bij kortlopende contracten en een betere bescherming tegen opzegging door een verhuurder. Het nieuwe Vlaams Woninghuurdecreet zal ook bijdragen aan de woningkwaliteit en de energieprestatie door renovatie te vergemakkelijken. Voorts is er ook een aparte regeling voor studentenhuurvesting, bedoeld om die markt duidelijker en rechtszekerder te maken.

*Jelle Engelbosch* wijst op de lange ontstaansgeschiedenis en het brede draagvlak voor de nieuwe regeling, waarvoor hij de minister dankbaar is. Het positieve advies van de Vlaamse Woonraad is tekenend. Voor de spreker is deze huurregeling een goed evenwicht tussen de belangen van de huurder en van de verhuurder. Hij haalt enkele positieve punten aan: dat kortetermijncontracten opzegbaar zijn door de huurder; dat de medehuurder, zowel de wettelijk als feitelijk samenwonende, beschermd wordt; dat de opzeg voor eigen gebruik in de eerste driejarige periode niet meer voor familie tot en met de derde graad geldt; dat het OCMW voortaan in elke fase, kennisgeving, vonnis enzovoort, van een dreigende uithuiszetting zal worden ingeschakeld. De drie maanden huurwaarborg acht hij, gezien het totale pakket van maatregelen, een verantwoorde keuze, daar dit de verhuurder iets meer zekerheid geeft. Wie zijn huurwaarborg via het OCMW betaalt of via een huurwaarborgverzekering, betaalt vandaag trouwens ook al drie maanden huurwaarborg. Bovendien komt er nu een huurwaarborglening, die ook een oplossing biedt voor kandidaat-huurders die de twee maanden huur al niet kunnen betalen.

De opeisbare gegevens in de precontractuele fase moeten voor N-VA tot het strikt noodzakelijke beperkt blijven. Het advies van de Commissie voor de bescherming

van de persoonlijke levenssfeer is ook volgens het ontwerp van decreet de leidraad. Aan de minister vraagt hij of de gegevens beperkt zijn tot wat in dat advies staat? Of mag de verhuurder bijvoorbeeld ook het bewijs van de betaling van huur in de vorige woning vragen?

Voor sp.a, in tegenstelling tot de meerderheidspartijen, grijpt het ontwerp van decreet niet alleen niet de kans om een evenwicht te creëren, maar bevat het maatregelen die een bijkomend onevenwicht scheppen, aldus *Bart Van Malderen*. Drie maanden huurwaarborg, samen met de eerste maand huur, is voor heel wat huurders een te hoog instapbedrag, een nog hogere drempel dan vandaag naar de private huurmarkt. Sp.a zal dan ook een amendement indienen om de huurwaarborg op twee maanden te houden, evenals een amendement ter oprichting van een centraal huurwaarborgfonds. Dat fonds helpt dan mensen die hun huurwaarborg niet kunnen betalen onmiddellijk én anoniem. Nu springt het OCMW in sommige gevallen al bij maar dat zorgt soms voor achterdocht bij de verhuurder over de financiële slagkracht van de huurder, iets wat ook volgens de minister een belangrijk keuzecriterium is. De zogenaamd anonieme huurwaarborglening van het ontwerp van decreet lost dat probleem niet op omdat het tot twaalf dagen kan duren eer ze gestort wordt. In de helft van de huurcontracten is de tijd tussen ondertekening en storting van de huurwaarborg kleiner. Dat die huurder uitstel moet vragen, is voor de verhuurder een teken aan de wand.

De maatschappelijke kost van uithuiszettingen is vele keren hoger dan een tegemoetkoming in de huurachterstand. Iedereen wil uithuiszettingen dan ook zoveel mogelijk vermijden. De kwestie is of het ontwerp dat doet. Sp.a gelooft sterk in preventie en pleit daarom voor de herinvoering van de verplichte bemiddelingsprocedure voor de vordering tot uithuiszetting kan worden ingeleid. Voorts kan preventieve woonbegeleiding van de huurder huurachterstand vermijden. Om de huurachterstand te kunnen bijpassen, moet het Fonds ter preventie van de uithuiszettingen (het zogenaamde Huurgarantiefonds) dringend hervormd worden. De optimalisering ervan is trouwens aangekondigd. Dit ontwerp van decreet rept met geen woord over een dergelijke hervorming, noch over andere preventieve maatregelen. Het blijft bij de regeling van uithuiszettingen, wat de spreker een gemiste kans noemt. Nochtans stelt het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet zich tot doel meer woonzekerheid te bieden, maar daar worden geen middelen aan verbonden. Ook over die aspecten zal sp.a een amendement indienen.

In tegenstelling tot de voorstanders ziet sp.a het cumuleren van persoonlijke borgstelling en huurwaarborg als een bijkomende kans op discriminatie. Eén van beide is voldoende als garantie voor de verhuurder, daarom stelt sp.a voor de mogelijkheid tot cumul te schrappen.

Tot slot laakt de spreker dat de mogelijkheid niet is aangegrepen om discriminatie op de huurmarkt aan te pakken. Hij begrijpt niet dat het woord er zelfs niet eens in voor komt, alsof het niet bestaat. Het blijft bij de aankondiging van een actieplan. Sp.a blijft aandringen op structurele praktijktesten op de private huurmarkt. Kortom, sp.a wil wat meer evenwicht krijgen in dit ontwerp van decreet door haar amendementen. Of die al dan niet aangenomen worden, zal haar stemgedrag bepalen.

*An Moerenhout* erkent met alle betrokken actoren dat het ontwerp van decreet juridisch sterk werk is en dat alle relevante spelers inspraak kregen. Een huurdecreet moet een evenwicht bieden tussen de verhuurder die financiële zekerheid wil en de huurder die woonzekerheid wil. Dat is geen gemakkelijke zaak.

De doelstellingen van het ontwerp van decreet zijn consistent aan het woonbeleid, de Wooncode en de input van de deelnemers aan de platforms. Groen betreurt wel dat betaalbaarheid geen doelstelling is. Het Vlaams Huurdersplatform vindt



het jammer dat de verhouding tussen huurprijs en kwaliteit geen doelstelling is. Positief is dat herhaald wordt dat langdurige contracten het basisregime zijn. Ook de nieuwe regeling om kortlopende contracten te verbreken is een goede zaak, alsook dat rekening gehouden wordt met verandering van gezinssituaties en van werk. Een ander positief aspect is dat de verantwoordelijkheden wat herstellingen betreft, worden verduidelijkt. Een verdelingsprincipe wordt een dwingend recht, wat ook een goede zaak is voor de spreker. CIB Vlaanderen klaagde er op de hoorzitting over dat de lijst nog niet exhaustief is daar ze vooral over kleinere herstellingen gaat: een goede eerste stap dus, maar toch nog wel wat werk op de plank.

Ook Groen is tegen een cumul van persoonlijke borgstelling en huurwaarborg, hoewel het positief is dat de persoonlijke borgstelling beperkt blijft tot drie maanden. Dat het conformiteitsattest aangemoedigd wordt – een verhuurder die er een heeft minder dan drie maand oud, wordt vrijgesteld van leveringsplicht – is goed, maar ze vraagt nauwlettend in de gaten te houden dat het voldoende aangevraagd wordt. Zo niet, moet er over enkele jaren toch aan extra impulsen gedacht worden. Met het Vlaams Huurdersplatform kaart ze een probleem aan met artikel 11 over de verplichte registratie van huurcontracten: de huurder heeft geen mogelijkheid om te weten of de verhuurder het contract echt registreerde.

Groen is tegen het optrekken van de huurwaarborg en zal daarover een amendement indienen. Dat beperkt de toegang tot de huurmarkt voor mensen met gelimiteerde financiële middelen of jonge huurders die nog niet genoeg gespaard hebben. De intentie van de minister met de anonieme huurwaarborglening is goed. Het is een vooruitgang tegenover de OCMW-waarborg, maar zal voor Groen de groteske discriminatie op de huurmarkt niet oplossen. Het is ook nog maar zeer de vraag of de lening toereikend zal zijn. Bovendien moet op een bepaald moment de lening ook afgelost worden en dat door mensen voor wie dat heel moeilijk is. Al in het Groot Woononderzoek zei 42 procent van de huurders moeite te hebben om de waarborg van twee maanden op te brengen. De Raad van State treedt in zijn advies die kritieken bij door te stellen dat een verhoging een afkalking kan betekenen van de bescherming van het recht op wonen en derhalve strijdig kan zijn met het standstillprincipe. Ook de Vlaamse Woonraad maakte ernstige kanttekeningen bij de aanvraagprocedure en de toekenningsvoorwaarden. Ook voor die raad kan de lening de hogere financiële lasten onvoldoende compenseren. De oppositie zal daarover een amendement indienen maar vraagt de minister om sowieso de evoluties dienaangaande nauwkeurig te volgen.

Ook Groen laakt het ontbreken van een controlemechanisme om discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan. Controleren en handhaven zijn noodzakelijke stappen na informeren en sensibiliseren. Unia en het Kinderrechtencommissariaat delen die kritiek. Groen zal een amendement indienen om dit alsnog op te nemen. Ook geconventioneerd huren, nodig om de allerzwaksten te beschermen, is er nog niet. Staat dit nog op de planning van de minister? En wat met de broodnodige bijsturing van het Huurgarantiefonds, waar alle actoren om vragen?

Groen is het helemaal eens met het recente advies van het Kinderrechtencommissariaat over het ontwerp van decreet. (Dat advies 'Naar een kindvriendelijk woninghuurdecreet: kinderen en jongeren meer zichtbaar maken in beleid en praktijk' van 3 oktober 2018 is eveneens te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be)). Het advies stelt dat het ontwerp van decreet te weinig aandacht geeft aan kinderen en jongeren. Een eerste voorstel dat het daarover doet, is dat de vrederechter bij de beslissing over een uithuiszetting moet beschikken over een attest van gezinssamenstelling. Groen zal daartoe een amendement indienen. Voorts klaagt het Kinderrechtencommissariaat aan dat de meeste OCMW's te weinig middelen hebben om de nodige hulp te bieden. Algemeen vraagt het de kindtoets in te voeren en in de winter specifieke aandacht te hebben voor kinderen bij uithuiszettingen. Voorts wijst het erop dat artikel 54 een

student definieert als iemand met een andere hoofdverblijfplaats, terwijl jongeren die de jeugdhulp verlaten, niet-begeleide minderjarigen, jonge alleenstaanden dat niet hebben. Bij de artikelen 52 en 53 over de zes maanden gedeelde huur na een echtscheiding vraagt de Kinderrechtencommissaris uitzondering voor specifieke situaties zoals echtscheiding na familiaal geweld.

*Gweny De Vroe* toont zich namens Open Vld tevreden over het ontwerp, wat zij een herstel noemt van het evenwicht tussen de verhouding huurder-verhuurder, met verbeteringen voor beide partijen. De huurovereenkomst van negen jaar blijft de regel, maar een kortere duur blijft mogelijk. De huurder zal voortaan ook die laatste contracten kunnen opzeggen, mits hij een vergoeding betaalt. De opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder wegens renovatiewerken worden versoepeld. Bij risico op uithuiszetting wordt het OCMW onmiddellijk in kennis gesteld, de huurder kan zich daar niet meer tegen verzetten.

De huurprijzen kunnen in de loop van de verhuurperiode gemakkelijker herzien worden, bijvoorbeeld ingeval van energiebesparende investeringen, waardoor ook de huurder minder zal uitgeven voor verwarming. De niet-limitatieve lijst met de verdeling van kosten zal de discussies daarover verminderen. Het is goed dat die lijst gaandeweg aangevuld wordt. De vereisten voor woonkwaliteit worden verstrengd tot enkel het regime van de Vlaamse Wooncode. Bij aanvang van de huurovereenkomst dient de woning al te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, anders is de overeenkomst nietig. De spreker vraagt dat de plaatsbeschrijving extra slagkracht krijgt bij opzettelijke schade door de huurder aan de woningen. Belangrijk is ook dat de renovatiehuurovereenkomst met dit ontwerp van decreet versterkt wordt, zeker daar heel wat huurwoningen op de privémarkt al wat ouder zijn. Een ander pluspunt is dat verduidelijkt wordt wat er dient te gebeuren als een huurder komt te overlijden.

De huurwaarborg wordt maximaal drie maanden, maar er komt een renteloze huurwaarborglening. Die komt er omdat de bankwaarborg, de OCMW-waarborg en de huidige instrumenten ontoereikend waren. Tot slot vindt ze het absoluut noodzakelijk om discriminatie tegen te gaan, maar niet in een huurdecreet. Dat regelt namelijk enkel de contractuele verbintenis tussen verhuurder en huurder, de burgerrechtelijke aansprakelijkheid.

Minister *Liesbeth Homans* dankt de sprekers van de meerderheid voor hun lof, ook voor de medewerkers van het agentschap Wonen-Vlaanderen die veel tijd hebben besteed aan het ontwerp van decreet, en dankt eveneens An Moerenhout voor haar positieve opmerkingen.

Op de vraag van Jelle Engelbosch over de opeisbare gegevens in de precontractuele fase antwoordt de minister bevestigend: de verhuurder mag bijvoorbeeld het bewijs vragen dat de huurder de laatste drie maanden van zijn vorige huur betaald heeft. Solvabiliteit is immers een selectie criterium. In Brussel mag dat trouwens al.

De minister haalt tegenover Bart Van Malderen enkele redenen aan waarom het ontwerp van decreet voor haar en de leden van de meerderheid wel degelijk evenwichtig is. Dat de huurovereenkomst van negen maanden de regel blijft, creëert meer woonzekerheid voor de huurder. Huurovereenkomsten van korte duur, minder dan drie jaar, blijven mogelijk maar kunnen opgezegd worden door de huurder. De woonkwaliteit is uitsluitend de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Als de woning niet conform de normen is, kan de huurovereenkomst nietig verklaard worden en kan de huurder de terugbetaling van zijn huurgelden vragen, iets wat de minister een significante verbetering noemt. De renovatiehuurovereenkomst is een andere belangrijke verandering. Een plaatsbeschrijving is essentieel voor huurder én verhuurder om te bepalen wie er verantwoordelijk is voor schade.

Over de huurwaarborg is zoveel te doen omdat het op het kruispunt staat van de ideologische spanningen tussen oppositie en meerderheid. Het klopt dat heel wat verhuurders en OCMW's ook nu nog altijd drie maanden waarborg vragen terwijl dat niet mag. Ze vindt het jammer dat kritiek op de verhoging losgezien wordt van de renteloze en bovendien anonieme huurwaarborglening. Stigmatiserend is het niet daar de verhuurder niet weten zal dat de huurwaarborg van de Vlaamse overheid komt. De Vlaamse Regering heeft het systeem al principiële goedgekeurd, maar dit ontwerp van decreet moet er de decretale grondslag voor bieden. Pas daarna en na een tweede principiële goedkeuring kan de minister het advies van de Raad van State vragen.

Een huurdecreet regelt de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder, hoewel het ook wel de afficheringsplicht en de bepalingen over de opeisbare gegevens bevat. Het plan ter bestrijding van de discriminatie op de huurmarkt staat apart en is voor het zomerreces 2018 goedgekeurd door de Vlaamse Regering, met onder andere het sensibiliseren en toegankelijker maken van klachtenprocedures, iets wat de minister prefereert boven wat ze een heksenjacht noemt. Het plan wordt nu verder uitgewerkt met de actoren. Met de verhuurdersverenigingen zal de minister een convenant afsluiten om discriminatie een halt toe te roepen.

Op de vraag van An Moerenhout over geconventioneerd huren antwoordt de minister dat deskundigen van het Steunpunt Wonen tot de conclusie kwamen dat geconventioneerd huren best binnen het bestaande instrumentarium uitgevoerd wordt. Dat de inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een huursubsidie of huurpremie worden opgetrokken tot de inkomensgrenzen die gelden voor sociale huur, zodat meer mensen ervoor in aanmerking komen, en dat de uitgekeerde bedragen eveneens verhoogd worden, zijn belangrijke eerste stappen. Het Huurgarantiefonds is op het einde van de vorige regeerperiode op een drafje in het leven geroepen. Van bij het begin functioneerde het niet. Om niet in dezelfde fout te vervallen, heeft de minister de tijd genomen voor een hervorming. Na intensief overleg met onder andere de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten en het kabinet Vandeurzen, worden de teksten gefinaliseerd en hopelijk eerdaags aan de Vlaamse Regering voorgelegd.

### **3. Artikelsgewijze bespreking en stemming op 4 oktober 2018**

Tijdens de vergadering worden amendementen rondgedeeld. Zie *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/3 voor de exacte formulering en de uitgebreide verantwoording van de amendementen.

Artikelen 1 tot en met 7

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 1 tot en met 7 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 8

*Jelle Engelbosch* licht als hoofdindieners amendement nr. 1 van hemzelf, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn toe, waardoor de geboortedatum en -plaats niet meer hoeven te worden vermeld als het rijksregisternummer in de huurovereenkomst staat.

Amendement nr. 1 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Het geamendeerde artikel 8 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

### Artikelen 9 tot en met 11

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 9 tot en met 11 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

### Artikel 12

*Bart Van Malderen* licht amendement nr. 2 van hemzelf en An Moerenhout toe, dat ertoe strekt dat de bezettingsvergoeding nooit even hoog kan zijn als de huurprijs. Een nietigverklaring impliceert immers dat er een ernstig gebrek is aan de woning. *Jelle Engelbosch* zegt dat de nietigheid uitgesproken wordt bij aanvang van de overeenkomst en niet tijdens het contract. De vergoeding is uiteraard lager dan de huurprijs, dat blijkt trouwens ook uit de rechtspraak.

Amendement nr. 2 wordt verworpen met 2 stemmen voor en 10 stemmen tegen.

Artikel 12 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

### Artikelen 13 tot en met 16

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 13 tot en met 16 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

### Artikel 17

*Jelle Engelbosch* legt uit dat amendement nr. 3 van de meerderheidsfracties de opzegmogelijkheid voor de betrekking van het goed door de verhuurder of een familielid verduidelijkt.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 17 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

### Artikel 18

Amendement nr. 4 van de meerderheid bij dit artikel strekt ertoe de woorden "stedenbouwkundige vergunning" te vervangen door "omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen", aldus *Jelle Engelbosch*. Amendement nr. 5 van de meerderheid bij dit artikel verduidelijkt de termijn waarbinnen de renovatiewerken waarvoor een contract opgezegd wordt, uitgevoerd moeten worden.

Amendementen nrs. 4 en 5 worden telkens eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Het geamendeerde artikel 18 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

### Artikelen 19 en 20

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 19 en 20 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

## Artikel 21

*Jelle Engelbosch* zegt dat amendement nr. 6 van de meerderheid juridisch duidelijker maakt dat de huurprijs bij opeenvolgende contracten van korte duur niet kan verhoogd worden tenzij door indexatie of na energiezuinige werken. Voor *Bart Van Malderen* is het belangrijk dat huurders vooraf weten wat er gaat gebeuren en wat de gevolgen daarvan zijn. Sp.a wil dat regelen bij artikel 36.

Amendement nr. 6 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 21 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

## Artikelen 22 tot en met 28

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 22 tot en met 28 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

## Artikel 29

*Jelle Engelbosch* zegt dat amendement nr. 7 van de meerderheid ertoe strekt te schrappen dat de verhuurder zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade kan verzekeren via een clause van afstand van verhaal, hoewel die mogelijkheid (impliciet) behouden blijft.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 29 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

## Artikelen 30 en 31

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 30 en 31 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

## Artikel 32

*Jelle Engelbosch* licht amendement nr. 8 van de meerderheid toe, dat ertoe strekt dat OCMW's gebruik kunnen maken van het systeem van onderverhuur.

Amendement nr. 8 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Het geamendeerde artikel 32 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

## Artikelen 33

Er zijn geen opmerkingen en artikel 33 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 34

*Jelle Engelbosch* licht amendement nr. 9 van de meerderheid toe, dat ertoe strekt dit artikel te schrappen. Hij verwijst voor de verklaring daarvoor naar amendement nr. 6 bij artikel 21.

Amendement nr. 9 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Door het aannemen van amendement nr. 9 wordt artikel 34 geschrapt en worden een aantal volgende artikelen vernummerd in de tekst aangenomen door de commissie, die aan het verslag wordt toegevoegd.

#### Artikel 35 (vernummerd artikel 34)

Er zijn geen opmerkingen en artikel 35 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 36 (vernummerd artikel 35)

*Bart Van Malderen* licht zijn amendement nr. 10 toe, dat ertoe strekt dat de huurder vooraf de werken, hun doel en de huurprijsstijging kent. Die stijging mag dan maximaal 5 percent zijn. Transparantie en proportionaliteit zijn zijn doelen. *Jelle Engelbosch* wijst erop dat de huurprijs niet mag stijgen voor werken die de woning in overeenstemming brengen met de minimale kwaliteitseisen. In het ontwerp van decreet staat gestipuleerd dat bij andere werken partijen moeten overeenkomen, dus een consensus vinden. Hij kan zich voorstellen dat een verhuurder kan aantonen dat energiebesparende werken de huurder een besparing opleveren die groter is dan 5 percent van de huurprijs. N-VA is dus niet bereid de prijsstijging tot een bepaald percentage te beperken. *Bart Van Malderen* denkt dat huurder en verhuurder zeker niet altijd op dezelfde voet kunnen onderhandelen, met het percentage wil het amendement die asymmetrie wegwerken. Een abrupte huurprijsverhoging is te vermijden, daar energiebesparingen in de tijd gespreid zijn.

Amendement nr. 10 wordt verworpen met 1 stem voor en 10 stemmen tegen bij 1 onthouding.

Artikel 36 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 37 (vernummerd artikel 36)

Er zijn geen opmerkingen en artikel 37 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 38 (vernummerd artikel 37)

*Jelle Engelbosch* licht amendement nr. 13 van de meerderheid toe, dat ertoe strekt om toe te voegen dat de rente van de zakelijke zekerheidstelling naar de huurder gaat. *Bart Van Malderen* licht drie amendementen van hemzelf en An Moerenhout toe. Amendement nr. 11 strekt tot het vaststellen van de huurwaarborg op twee maanden huur. Een veralgemening van de huurwaarborg van twee naar drie maanden, zeker gecombineerd met de betaling van een eerste maand huur, maakt voor heel wat mensen de financiële drempel voor de private huurmarkt, waar het al moeilijk is betaalbare woningen te vinden, heel hoog. Amendement nr. 12 is bedoeld om het cumuleren van persoonlijke borgstelling en huurwaarborg, wat kan

zorgen voor discriminatie, onmogelijk te maken. Amendement nr. 14 is bedoeld om het onmogelijk te maken om een huurwaarborg te verkopen als levensverzekering.

Amendementen nrs. 11, 12 en 14 worden verworpen met 2 stemmen voor en 10 stemmen tegen.

Amendement nr. 13 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 38 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 39 (vernummerd artikel 38)

*Jelle Engelbosch* licht amendement nr. 15 toe, dat strekt tot een betere juridische bescherming van de huurder bij overdraging van het zakelijk recht over het gehuurde pand.

Amendement nr. 15 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 39 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikelen 40 tot en met 45 (vernummerde artikelen 39 tot en met 44)

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 40 tot en met 45 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 46 (vernummerd artikel 45)

*An Moerenhout* licht amendement nr. 16 van haarzelf en Bart Van Malderen toe, dat ertoe strekt dat bij een verzoekschrift tot uithuiszetting steeds een attest van gezinssamenstelling gevoegd wordt. Amendement nr. 17, ingediend door alle fracties, is een subamendement op amendement nr. 16, dat er toe strekt dat het voormelde attest wordt afgeleverd door het gemeentebestuur. Zo kan een vrederechter goed geïnformeerd meer rekening houden met het belang van de kinderen.

Amendement nr. 17 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Het aldus geamendeerde amendement nr. 16 wordt eveneens eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Het geamendeerde artikel 46 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Artikel 47 (vernummerd artikel 46)

*Jelle Engelbosch* licht amendement nr. 18 van de meerderheid toe, dat ertoe strekt de gewone brief te vervangen door een aangetekende brief met ontvangstbewijs. *An Moerenhout* licht amendement nr. 19 van haarzelf en Bart Van Malderen toe, dat ertoe strekt om, als er kinderen in de huurwoning wonen, een verzoeningsbijeenkomst te verplichten in de beginfase van de procedure tot uithuiszetting.

Amendement nr. 18 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Amendement nr. 19 wordt verworpen met 2 stemmen voor en 10 stemmen tegen.

Het geamendeerde artikel 47 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikelen 48 tot en met 50 (vernummerde artikelen 47 tot en met 49)

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 48 tot en met 50 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 51 (vernummerd artikel 50)

*Jelle Engelbosch* licht amendement nr. 20 toe, dat ertoe strekt ook hier een aange-tekende brief met ontvangstbewijs te verplichten.

Amendement nr. 20 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Het geamendeerde artikel 51 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 52 (vernummerd artikel 51)

Er zijn geen opmerkingen en artikel 52 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikelen 52/1 en 52/2 (nieuw)

*Bart Van Malderen* licht amendementen nrs. 21 en 22 van hemzelf en An Moerenhout toe, die ertoe strekken door middel van de voorgestelde twee nieuwe artikelen enkele leemtes in het ontwerp van decreet weg te werken, meer bepaald de preventie van uithuiszettingen en de bestrijding van discriminatie met structurele praktijktesten.

Amendementen 21 en 22 worden verworpen met 2 stemmen voor en 10 stemmen tegen.

Artikel 53 (vernummerd artikel 52)

*Katrien Partyka* vraagt of dit artikel betekent dat iedere medehuurder slechts moet instaan voor zijn deel van de huur en niet voor het geheel. Minister *Liesbeth Homans* legt uit dat elke huurder hoofdelijk aansprakelijk is, de verhuurder kan de totale som dus verhalen op één van de medehuurders. De huurders moeten de verdeling dan onderling uitvechten.

Artikel 53 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 54 (vernummerd artikel 53)

*Lorin Parys* legt uit dat amendement nr. 23 van de meerderheid ertoe strekt om de definitie van student te wijzigen tot iedere persoon ingeschreven bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. De student moet niet langer huurder maar wel bewoner zijn, de ouders tekenen immers soms de huurovereenkomst. Of de student de lessen volgt, wordt geschrapt, dat kan de verhuurder immers niet nagaan. Wie in de beroepsinschakelingsstijd zit, wordt voorts niet meer aanzien als student. *Bart*



*Van Malderen* vindt de omschrijving kort door de bocht, wat bijvoorbeeld met studenten die deeltijds ingeschreven zijn en voor hun stage ergens een studentenkamer huren? *Lorin Parys* legt uit dat het al zo is dat wie deeltijds onderwijs volgt aan een voorziening die voltijds onderwijs aanbiedt, onder de definitie van student valt.

Amendement nr. 21 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 54 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikelen 55 tot en met 60 (vernummerde artikelen 54 tot en met 59)

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 55 tot en met 60 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 61 (vernummerd artikel 60)

*Lorin Parys* legt uit dat amendement nr. 24 van de meerderheid ertoe strekt de woorden "en de belasting op tweede verblijven" toe te voegen. Volgens het ontwerp van decreet kan die in de huurprijs geïntegreerd worden, waardoor het risico bestaat dat de verhuurder het hoogst mogelijke tarief aanrekent. Om dat te vermijden, wordt die belasting met dit amendement uit de huurprijs gehouden.

Amendement nr. 24 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Het geamendeerde artikel 61 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 62 (vernummerd artikel 61)

Er zijn geen opmerkingen en artikel 62 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 63 (vernummerd artikel 62)

*Lorin Parys* legt uit dat amendement nr. 25 van de meerderheid ertoe strekt dat verhuurders van een studentenkamer ten vroegste drie maanden voor de ingang van het contract een waarborg kunnen vragen, in plaats van ten vroegste twee maanden. Dat is om de verhuurder wat meer zekerheid te geven, terwijl een einde gesteld wordt aan de praktijk dat ze te lang op voorhand een waarborg vragen.

Amendement nr. 25 wordt aangenomen met 10 stemmen voor en 2 stemmen tegen.

Het geamendeerde artikel 63 wordt aangenomen met 10 stemmen voor en 2 stemmen tegen.

Artikel 64 (vernummerd artikel 63)

Er zijn geen opmerkingen en artikel 64 wordt aangenomen met 10 stemmen voor en 2 stemmen tegen.

#### Artikel 65 (vernummerd artikel 64)

Ter verklaring van amendement nr. 26 van de meerderheid legt *Lorin Parys* uit dat het gaat om opzegging van een studenthuurovereenkomst vooraleer die overeenkomst een aanvang neemt, wat kan in gegronde gevallen. De opzeggingsvergoeding van twee maanden kan met dit amendement tot drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst geëist worden.

Amendement nr. 26 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 65 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikelen 66 tot en met 68 (vernummerde artikelen 65 tot en met 67)

Er zijn geen opmerkingen en de artikelen 66 tot en met 68 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 68/1 (nieuw; vernummerd artikel 68)

*Jelle Engelbosch* licht amendement nr. 27 van de meerderheid toe, dat ertoe strekt een nieuw artikel in te voegen, dat ervoor zorgt dat het Vlaamse Gewest toezicht houdt op de gesubsidieerde activiteiten van de verhuurdersorganisaties.

Amendement nr. 27 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Door het aannemen van amendement nr. 27 wordt artikel 68/1 ingevoegd.

#### Artikel 69

Er zijn geen opmerkingen en artikel 69 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 70

Amendement nr. 28 van de meerderheid verduidelijkt dat de verhuurdersorganisaties ook makelaars kunnen vertegenwoordigen, aldus *Jelle Engelbosch*.

Amendement nr. 28 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 70 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 71

*Jelle Engelbosch* licht toe dat amendement nr. 29 van de meerderheid ertoe strekt het mogelijk te maken om ook steun toe te kennen aan projecten met een aanvullend of vernieuwend karakter uitgevoerd door erkende verhuurdersorganisaties of andere actoren.

Amendement nr. 29 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 71 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 72

*Bart Van Malderen* verklaart dat hij amendement nr. 30 heeft ingediend met An Moerenhout omdat zij denken dat de twaalf dagen wachttijd op een huurwaarborglening de anonimiteit in het gedrang brengt. Dat het een ideologisch standpunt is, weerlegt hij door te verwijzen naar Diederik Vermeir van de Universiteit Antwerpen, de Vlaamse Woonraad en het Steunpunt Wonen die hetzelfde aankaarten. Daarbij komt nog dat ze de duurtijd van de goedkeuring van twee maanden te kort achten.

Amendement nr. 30 wordt verworpen met 2 stemmen voor en 10 stemmen tegen.

Artikel 72 wordt aangenomen met 10 stemmen voor en 2 stemmen tegen.

#### Artikelen 73 en 74

Er zijn geen opmerkingen en artikel 73 en 74 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikelen 74/1 en 74/2 (nieuw; vernummerde artikelen 75 en 76)

*Jelle Engelbosch* legt uit dat amendement nr. 31 van de meerderheid die artikelen wil invoegen om de mogelijkheden van het Huurgarantiefonds uit te breiden zodat de minister er een werkend instrument van kan maken.

Amendement nr. 31 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Door het aannemen van amendement nr. 31 wordt in titel 4 een nieuw hoofdstuk 1/1, bestaande uit de nieuwe artikelen 74/1 en 74/2, ingevoegd en worden de volgende artikelen vernummerd in de tekst aangenomen door de commissie, die aan het verslag wordt toegevoegd.

#### Artikelen 75 tot 78 (vernummerde artikelen 77 tot 80)

Er zijn geen opmerkingen en artikelen 75 tot 78 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 78/1 (nieuw; vernummerd artikel 81)

*Jelle Engelbosch* licht toe dat amendement nr. 32 van de meerderheid tot invoeging van dit artikel een overgangsbepaling inhoudt.

Amendement nr. 32 wordt aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Door het aannemen van amendement nr. 32 wordt artikel 78/1 ingevoegd en worden de volgende artikelen vernummerd in de tekst aangenomen door de commissie, die aan het verslag wordt toegevoegd.

Artikelen 79 tot 81 (vernummerde artikelen 82 tot 84)

Er zijn geen opmerkingen en artikelen 79 tot 81 worden aangenomen met 10 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

#### **4. Verzoek tot tweede lezing**

Onmiddellijk aansluitend op de artikelsgewijze stemming op 4 oktober 2018, vraagt *Bart Van Malderen* de tweede lezing van het ontwerp van decreet, in toepassing van artikel 75, punt 2, eerste lid, van het Reglement van het Vlaams Parlement. Zijn beweegreden daartoe is dat meerdere artikelen werden geamendeerd en dat die amendementen bovendien laat werden ingediend, waarvoor hij trouwens mede schuldig pleit. Gezien het belang en de techniciteit van het ontwerp van decreet, meent hij dat het nuttig is de tijd te nemen om het nog eens goed na te kijken in tweede lezing. Op vraag van de commissievoorzitter verduidelijkt Bart Van Malderen dat hij alleen een tweede lezing van de geamendeerde artikelen wenst.

#### **5. Artikelsgewijze bespreking en stemming van de geamendeerde artikelen in tweede lezing op 10 oktober 2018**

De tweede lezing houdt in dat de commissie opnieuw beraadslaagt en stemt over de door Bart Van Malderen aangewezen artikelen, zijnde de op 4 oktober gewijzigde, geschrapte of ingevoegde artikelen (zie de cursieve gedeelten in *Parl.St. VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/4*), en eventueel over nieuwe amendementen op die artikelen. Er werden echter geen nieuwe amendementen meer ingediend.

Artikel 8

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 8.

Het geamendeerde artikel 8 wordt in tweede lezing eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Artikel 17

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 17.

Het geamendeerde artikel 17 wordt in tweede lezing aangenomen met 7 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Artikel 18

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 18.

Het geamendeerde artikel 18 wordt in tweede lezing eenparig aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 21

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 21.

Het geamendeerde artikel 21 wordt in tweede lezing aangenomen met 8 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

---

**Artikel 29**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 29.

Het geamendeerde artikel 29 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**Artikel 32**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 32.

Het geamendeerde artikel 32 wordt in tweede lezing eenparig aangenomen met 12 stemmen.

**Artikel 34 (geschrapt artikel)**

Er zijn geen opmerkingen over het schrappen van artikel 34.

De commissievoorzitter stelt vast dat artikel 34 bijgevolg geschrapt blijft en dat een aantal volgende artikelen worden vernummerd in de tekst aangenomen door de commissie, die aan het verslag wordt toegevoegd.

**Artikel 38 (vernummerd artikel 37)**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 38.

Het geamendeerde artikel 38 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**Artikel 39 (vernummerd artikel 38)**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 39.

Het geamendeerde artikel 39 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**Artikel 46 (vernummerd artikel 45)**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 46.

Er zijn 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen over het geamendeerde artikel 46. *An Moerenhout* meldt ter correctie, mede namens Bart Van Malderen en Michèle Hostekint, dat zij zich hebben vergist en voor het artikel wilden stemmen in plaats van zich te onthouden.

Het geamendeerde artikel 46 wordt bijgevolg in tweede lezing eenparig aangenomen met 12 stemmen.

**Artikel 47 (vernummerd artikel 46)**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 47.

Het geamendeerde artikel 47 wordt in tweede lezing eenparig aangenomen met 12 stemmen.

#### Artikel 51 (vernummerd artikel 50)

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 51.

Het geamendeerde artikel 51 wordt in tweede lezing eenparig aangenomen met 12 stemmen.

#### Artikel 54 (vernummerd artikel 53)

*Bart Van Malderen* verklaart dat hij er tijdens de vorige vergadering helemaal niet zeker van was of de indieners van amendement nr. 23 op artikel 54, en de leden die er voor hebben gestemd, de impact daarvan wel volledig hebben ingeschat. Zelf had hij alleszins twijfels over de mogelijke gevolgen. Gelukkig bood de tweede lezing hem de gelegenheid de problematiek van de definitie van een student te onderzoeken. Het is nuttig een definitie te geven voor wat er onder een student moet worden verstaan, maar het is jammer dat het begrip volgens het geamendeerde artikel 54 weeral een nieuwe toevoeging is aan een lijst die reeds 18 bestaande definities telt. In 2009 heeft de Vlor aan de Vlaamse Regering een advies gegeven om zo snel mogelijk wat orde in die chaos te scheppen. Daarbij heeft de Vlor uitvoerig de barrières of mogelijkheden per definitie van het student zijn opgesomd, met alle mogelijke repercussies op het gebied van RSZ, studietoelagen, sociale toeslagen enzovoort. De NAR heeft zich begin 2018 trouwens ook over die problematiek gebogen vanuit een wat andere invalshoek en kwam daarbij tot de vaststelling dat er werk aan de winkel was om daarover overeenstemming te vinden. Bart Van Malderen betreurt dat er nu een negentiende definitie wordt toegevoegd, die misschien een creatieve oplossing is om tegemoet te komen aan een aantal besognes die in de sector leven, maar die bij hem evengoed een aantal nieuwe vragen oproept, meer bepaald inzake het ingeschreven zijn in een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Wat gebeurt er bijvoorbeeld wanneer een student zich uitschrijft en zich niet onmiddellijk terug inschrijft en zo meer? Deze nieuwe definitie, die niet is afgestemd op andere definities die al worden gehanteerd, kan volgens hem een aantal nieuwe problemen veroorzaken. Om die reden kondigt Bart Van Malderen aan dat zijn fractie tegen het geamendeerde artikel 54 zal stemmen, in tegenstelling dus tot de onthouding bij de stemming over amendement nr. 23 in eerste lezing.

*Lorin Parys* pareert dat deze definitie werd afgestemd met het Departement Onderwijs. De indieners van amendement nr. 23, onder wie hijzelf, hebben voor deze definitie gekozen omdat zij de meest pragmatische oplossing is om een aantal regels over studentenhuur vast te leggen, los van de discussie of er een allesomvattende definitie van het begrip student moet komen.

Het geamendeerde artikel 54 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor en 3 stemmen tegen.

#### Artikel 61 (vernummerd artikel 60)

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 61.

Het geamendeerde artikel 61 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

---

**Artikel 63 (vernummerd artikel 62)**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 63.

Het geamendeerde artikel 63 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**Artikel 65 (vernummerd artikel 64)**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 65.

Het geamendeerde artikel 65 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**Artikel 68/1 (nieuw artikel; vernummerd artikel 68)**

Er zijn geen opmerkingen over het ingevoegde artikel 68/1.

Het ingevoegde artikel 68/1 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**Artikel 70**

Er zijn geen opmerkingen over het geamendeerde artikel 70.

Het geamendeerde artikel 70 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**Artikel 71**

*Bart Van Malderen* verklaart dat de aanneming van amendement nr. 29 op artikel 71 de toekenning van projectsubsidies aan eigenaarsorganisaties mogelijk maakt. Hij heeft niets tegen het geven van stimulansen aan innovatieve projecten maar vindt het jammer dat er een kans wordt gemist om één generiek systeem voor projectsubsidies in de huurmarkt in het leven te roepen. Wat belet er dat een eigenaarsorganisatie zou samenwerken met een huurdersorganisatie om een degelijk project in te dienen en daar samen hun schouders onder te zetten? Het scheppen van een apart kanaal voor vernieuwende projecten getuigt voor hem nu net van een gebrek aan zin voor vernieuwing.

Het geamendeerde artikel 71 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**Artikelen 74/1 en 74/2 (nieuw; vernummerde artikelen 75 en 76)**

Er zijn geen opmerkingen over de invoeging van een nieuw hoofdstuk 1/1 (vernummerd hoofdstuk 2) in titel 4, bestaande uit de nieuwe artikelen 74/1 en 74/2.

De ingevoegde artikelen 74/1 en 74/2 worden in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

Ingevolge het invoegen van dit hoofdstuk worden de volgende artikelen vernummerd in de tekst aangenomen door de commissie, die aan het verslag wordt toegevoegd.

Artikel 78/1 (nieuw; vernummerd artikel 81)

Er zijn geen opmerkingen over de invoeging van artikel 78/1.

Het ingevoegde artikel 78/1 wordt in tweede lezing aangenomen met 9 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

Ingevolge het invoegen van dit artikel worden de volgende artikelen vernummerd in de tekst aangenomen door de commissie, die aan het verslag wordt toegevoegd.

## **6. Eindstemming op 10 oktober 2018**

Het geamendeerde ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan wordt ten slotte aangenomen met 9 stemmen voor en 3 stemmen tegen.

Lorin PARYS,  
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH  
An MOERENHOUT,  
verslaggevers



**Gebruikte afkortingen**

CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
GAS	gemeentelijke administratieve sanctie
NAR	Nationale Arbeidsraad
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RSZ	Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
Vlor	Vlaamse Onderwijsraad

## TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

### Titel 1. Algemene bepalingen

#### **Artikel 1. Gewest- en gemeenschapsbevoegdheid**

Dit decreet regelt een gewest- en gemeenschapsaangelegenheid.

#### **Art. 2. Citeeropschrift**

Dit decreet wordt aangehaald als: Vlaams Woninghuurdecreet.

#### **Art. 3. Suppletieve werking gemene huurrecht**

Voor de aspecten die niet in dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan geregeld zijn, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Art. 4. Bekendmaking huurprijs en kosten en lasten**

Als een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, wordt verhuurd, wordt in elke officiële of publieke mededeling minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld.

Als de verhuurder of zijn gevolmachtigde de verplichting, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, kan de gemeente diegene die de officiële of publieke mededeling doet, een administratieve boete van 50 tot 350 euro opleggen.

De gemeente kan de inbreuken op de verplichting, vermeld in het eerste lid, vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. De inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft conform de vormvereisten, de termijnen en de procedures, vermeld in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Dit artikel is niet van toepassing wanneer het goed te huur wordt aangeboden als toeristisch logies in de zin van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

### Titel 2. Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen

#### Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

#### **Art. 5. Toepassingsgebied**

§1. Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten die een beding bevatten waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen voor zover dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen over de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld. Dat beding wordt voor niet geschreven gehouden.

Indien een goed met de schriftelijke toestemming van de verhuurder in de loop van een huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, neemt een nieuwe huurovereenkomst een aanvang de dag waarop die toestemming is verleend. De nieuwe huurovereenkomst is onderworpen aan deze titel.

Deze titel is van toepassing op de onderhuur van de woning, vermeld in het eerste lid, die is aangegaan conform artikel 32 en binnen de grenzen, vermeld in het voormelde artikel.

§2. Deze titel is van toepassing op de onderhuur die is aangegaan door verenigingen of rechtspersonen, binnen de grenzen, vermeld in artikel 32, §1, tweede lid. In dat geval is zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de hoofdhuurovereenkomst.

§3. Deze titel is niet van toepassing als de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§4. Deze titel is niet meer van toepassing als het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

### **Art. 6. Dwingend karakter van deze bepalingen**

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht, behalve als ze er anders over beschikken.

### **Art. 7. Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder**

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.

Hoofdstuk 2. Aanvang van de huur

### **Art. 8. Vereiste van een geschrift**

Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, wordt een geschrift opgesteld, dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:

- a) voor de natuurlijke personen: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
- b) voor de rechtspersonen:
  - 1) hun maatschappelijke naam;
  - 2) hun maatschappelijke zetel;
  - 3) hun ondernemingsnummer, toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen, vermeld in artikel I.2, 1°, van het Wetboek van Economisch Recht. Bij gebrek aan toekenning van het voormelde ondernemingsnummer, bevestigt die partij dit in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte;

2° de begindatum van de overeenkomst;

3° de exacte duur van de huurovereenkomst;

4° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;

5° het bedrag van de huur;

6° de regeling over de kosten en de lasten;

7° een verwijzing naar de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 10.

De partij die zijn verplichting tot identificatie met het ondernemingsnummer, vermeld in het eerste lid, 1°, b), 3), niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst.

Als er binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt met een aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, geen uitvoering is gegeven aan een verzoek tot opmaak van een schriftelijke huurovereenkomst, zal de

meest gereede contracterende partij de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen en als dat nodig is, verzoeken dat het vonnis de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft.

### **Art. 9. Plaatsbeschrijving**

§1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§2. Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

### **Art. 10. Vulgariserende toelichting**

De Vlaamse Regering stelt een vulgariserende toelichting op waarnaar verwezen wordt in de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop die toelichting ter beschikking wordt gesteld aan het publiek.

De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen:

- 1° de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid;
- 2° de aard van een dwingende regel;
- 3° de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie;
- 4° het belang van een omstandige plaatsbeschrijving;
- 5° de duur van de huurovereenkomst;
- 6° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de kosten en de lasten;
- 7° de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 8° het regime inzake de huurherstellingen;
- 9° de verplichting van een brandverzekering;
- 10° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen;
- 11° het regime bij een verandering van eigenaar;
- 12° de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

### **Art. 11. De registratieverplichting en de kosten van huurbemiddeling**

De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder. De kosten die verbonden zijn aan een eventueel laat-tijdige registratie, zijn volledig te zijnen laste.

Elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, is verboden, tenzij de huurder de opdrachtgever van de bemiddelingsopdracht is.

### **Art. 12. Leveringsplicht en staat van het goed**

§1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.

§2. Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld.

Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid, vermeld in het eerste lid, uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

### **Art. 13. Renovatiehuurovereenkomst**

De partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed bepaalde werkzaamheden uit te voeren die door de verhuurder zouden moeten worden verricht. De partijen bepalen de termijn waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

Er kan van de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, worden afgeweken als aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° de voorgenomen werkzaamheden dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid;
- 2° de voorgenomen werkzaamheden worden precies omschreven in de huurovereenkomst;
- 3° de aanvang van de werkzaamheden is binnen een redelijk tijdstip bepaald;
- 4° er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werkzaamheden, met dien verstande dat de duur niet korter mag zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren.

Zolang het gehuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen. De Vlaamse Regering stelt de gebreken vast die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden en kan regels vastleggen met betrekking tot het bewijs van het herstel van deze gebreken.

Als het gehuurde goed in overeenstemming werd gebracht met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, vraagt de huurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

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.

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

### Hoofdstuk 3. Tijdens de huur

#### Afdeling 1. Algemene bepaling

##### **Art. 14. Verplichting het rustig genot te verzekeren**

De verhuurder is verplicht de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te geven zolang de huur duurt.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de verhuurder het goed betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn verplichtingen conform artikel 25 te kunnen nakomen en om zich ervan te vergewissen of de huurder zijn verbintenissen nakomt.

#### Afdeling 2. Duur van de overeenkomst

##### **Art. 15. Aanvang opzeggingstermijn**

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

##### **Art. 16. Negenjarige duur**

Elke huurovereenkomst waarop deze titel van toepassing is, wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervalddag een opzegging heeft gedaan. Als de verhuurder een opzegging heeft gedaan, kan de huurder, hoewel hij het genot behouden heeft, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

##### **Art. 17. Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik**

§1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

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.

§2. Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

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

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

### **Art. 18. Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken**

§1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningbepalingen over de ruimtelijke ordening;
- 2° de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de huurder bewoont;
- 3° de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed. Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

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

De verhuurder bezorgt de volgende documenten aan de huurder op het moment van de opzegging:

- 1° de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen als deze voor de werkzaamheden vereist is; en
- 2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

§2. De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

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

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

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

### **Art. 19. Opzegging door de verhuurder zonder motief**

§1. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggings-

termijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

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

### **Art. 20. Opzegging door de huurder**

§1. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 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.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

§2. Als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt conform artikel 17 tot en met 19, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, niet verschuldigd.

Als de huurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van het eerste lid, blijft de verhuurder verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging of tot de betaling van de vergoeding, vermeld in artikel 17 tot en met 19.

### **Art. 21. Korte duur**

§1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Artikel 17 tot en met 20 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst.

Met behoud van de toepassing van artikel 34 en 35, §2, kan de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, maar eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

De huurovereenkomst wordt beëindigd als een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging heeft gedaan.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst wordt bij ontstentenis van een tijdig gedane opzegging of als de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur



in werking is getreden. In dat geval zijn artikel 16 tot en met 20 van toepassing en blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, met behoud van de toepassing van artikel 34, 35 en 36, §3.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

### **Art. 22. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar**

§1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een termijn van meer dan negen jaar.

Die huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Als de verhuurder de huurovereenkomst bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode beëindigt met toepassing van artikel 19, §1, is de vergoeding gelijk aan drie maanden huur.

§2. Wanneer de huurovereenkomst wordt gesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode erkend is als huurdienst of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, kunnen de partijen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging, vermeld in artikel 20, §1, uit te sluiten of te beperken.

### **Art. 23. Huurovereenkomsten voor het leven**

In afwijking van artikel 16 kunnen de partijen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Artikel 17 tot en met 19 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst, tenzij partijen daarover anders overeenkomen.

### **Art. 24. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden**

Als een huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken.

Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd met een aangetekende brief,

door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. De rechter stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dat geval, als hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder ook een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die met toepassing van artikel 19 verschuldigd is, beperken of opheffen.

De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter die hernieuwing van de verlenging toestaan onder de voorwaarden, vermeld in het derde lid.

Afdeling 3. De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

#### **Art. 25. Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder**

De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

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

#### **Art. 26. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder**

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, tenzij hij aantoonst dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

De partijen kunnen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder, vermeld in het eerste lid, te beperken of uit te sluiten.

#### **Art. 27. Dringende herstellingen**

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

#### **Art. 28. Gebruik van het goed als goed huisvader**

§1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is,

of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

§2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

#### **Art. 29. Aansprakelijkheid voor brand**

§1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§2. De verhuurder is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§3. De verzekeringen, vermeld in paragraaf 1 en 2, moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een toelating heeft of van toelating is vrijgesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

#### **Art. 30. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders**

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

### Afdeling 4. Overdracht van huur en onderhuur

#### **Art. 31. Overdracht van huur**

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behalve in geval van een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behalve in geval van een andersluidend beding in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van het eerste lid.

#### **Art. 32. Onderhuur**

§1. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

In afwijking van het eerste lid kunnen een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen van toepassing is, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en een vennootschap met een sociaal oogmerk, het

goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de voormelde natuurlijke personen zijn minder gegoed of bevinden zich in een behartenswaardige sociale situatie;
- 2° de voormelde natuurlijke personen bestemmen het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats;
- 3° de verhuurder heeft ingestemd met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.

Paragraaf 2, tweede tot en met vijfde lid, zijn op de voormelde onderverhuring van toepassing.

§2. Met de instemming van de verhuurder mag de huurder een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Als het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden onder voorbehoud van het tweede tot en met het zesde lid, de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze titel.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder brengt de onderhuurder vooraf op de hoogte van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten als onderhuurder.

Als de verhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de huurder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de onderhuurder een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. Als de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst plaatsvindt gedurende de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

In de gevallen, vermeld in het vierde en vijfde lid, is artikel 24 niet van toepassing.

§3. De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

## Afdeling 5. Financiële aspecten van de huurovereenkomst

### Onderafdeling 1. De huurprijs en de kosten en lasten

#### **Art. 33. Betalingsverplichting**

De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn.

#### **Art. 34. Indexatie**

§1. Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van

de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, wordt alleen gedaan als de belanghebbende partij daar schriftelijk om verzoekt. De aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§2. De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijs Herziening is in werking getreden.

§3. Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

### **Art. 35. Herziening van de huurprijs**

§1. Met behoud van de toepassing van artikel 13 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 vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan alleen maar worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval, vermeld in artikel 23, kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§2. In afwijking van paragraaf 1 kunnen de partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen, vermeld in het eerste lid, ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig zijn uitgevoerd.

Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.

### **Art. 36. Verrekening kosten en lasten**

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

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

De Vlaamse Regering stelt een niet-limitatieve lijst vast van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend.

§2. Tenzij uitdrukkelijk overeengekomen is dat de kosten en lasten die aan de huurder worden opgelegd, in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen.

De kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgenomen.

De bewijsstukken van de kosten en lasten worden op zijn verzoek aan de huurder bezorgd.

Als een onroerend goed uit meerdere appartementen bestaat waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en aan de huurder of aan zijn bijzondere gevolmachtigde de mogelijkheid heeft geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§3. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en bepaalt vanaf wanneer de herziening uitwerking krijgt.

De rechter beslist tot de omzetting als die mogelijk is en bepaalt vanaf wanneer de omzetting uitwerking krijgt.

Onderafdeling 2. De waarborg

### **Art. 37. Huurwaarborg**

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

De waarborg kan naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een zakelijke 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 ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

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

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

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

In het geval, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder ook het recht om de verhuurder mee te delen dat deze gelden, met name de waarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, door hem als huurgelden zullen worden beschouwd. De huurder is dan verplicht om hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen.

§3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is

uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

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

#### Afdeling 6. Overdracht van het gehuurde goed

##### **Art. 38. Overdracht van het gehuurde goed**

De verhuurder brengt voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen.

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt. Het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

#### Hoofdstuk 4. Einde van de huur

##### **Art. 39. Teruggaveverplichting door de huurder**

§1. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

§2. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§3. Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

##### **Art. 40. Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding**

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.



In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder betaalt de huurder de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

#### **Art. 41. Beëindiging van de huurovereenkomst door tenietgaan van het goed door toeval**

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden. Als het goed door toeval ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, vermindering van de prijs of ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

#### **Art. 42. Overlijden van de huurder of verhuurder**

§1. De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

§2. In geval van overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd conform het eerste lid, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De rechter maakt ter plaatse een beschrijving van het huisraad, alsook van het geld en de roerende waarden gevonden ter plaatse waar hij optreedt. De rechter vertrouwt ze toe aan een curator, die hij onderaan op zijn proces-verbaal aanwijst.

De curator heeft de bevoegdheden en de verplichtingen, vermeld in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek, maar alleen ten aanzien van het huisraad, het geld, en de roerende waarden gevonden in de verblijfplaats van de overledene waar de rechter is opgetreden. De curator is evenwel niet gehouden een boedelbeschrijving te doen opmaken en hij kan de hem toevertrouwde voorwerpen geheel of ten dele te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf zijn aanwijzing. Die termijn kan door de rechter worden verkort.

De bevoegdheden van de curator nemen een einde als de erfgenamen of de algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich hebben bekendgemaakt en de curator vergoeden voor eventuele openstaande kosten.

De rechter begroot de staat van ereloon en kosten van de curator. Na beëindiging van de opdracht van de curator beslist de rechter over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg.

### Hoofdstuk 5. Betwistingen

#### Afdeling 1. Bevoegdheid

#### **Art. 43. Bevoegdheid vrederechter**

§1. Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis van de geschillen over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, en van de ermee samenhangende vorderingen.

Alleen de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, heeft bevoegdheid om van de vordering kennis te nemen.

§2. In afwijking van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek doet de vrederechter bij voorraad uitspraak over de geschillen, vermeld in paragraaf 1, die hij spoedeisend acht.

Onder voorbehoud van artikel 45, §1, eerste, tweede en derde lid, zijn artikel 1035 tot en met 1041 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing.

#### **Art. 44. Uitsluiting mogelijkheid tot arbitrage**

Iedere arbitrageovereenkomst die gesloten is voor het ontstaan van een geschil of naar aanleiding van een geschil, waarvan de rechter kennisneemt met toepassing van artikel 43, is van rechtswege nietig.

### Afdeling 2. Rechtspleging

#### **Art. 45. Inleiding bij verzoekschrift**

§1. Elke vordering over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, kan worden ingeleid bij een verzoekschrift dat ter griffie van het vredegerecht neergelegd wordt.

Het verzoekschrift vermeldt op straffe van nietigheid:

- 1° de dag, de maand en het jaar;
- 2° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;
- 4° het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
- 5° de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat;
- 6° een attest van de gezinssamenstelling.

Een getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum van de persoon als vermeld in het tweede lid, 3°, wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

Het attest van gezinssamenstelling, vermeld in het tweede lid, 6°, wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

De griffier roept de partijen met een gerechtsbrief en een gewone brief op om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.

§2. In afwijking van artikel 1026 van het Gerechtelijk Wetboek is de handtekening van de verzoeker of de advocaat van de partij vereist voor vorderingen over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is.

#### **Art. 46. Kennisgeving aan het OCMW**

§1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering die ingeleid wordt bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten waarop deze titel van toepassing is.

§2. Als de vordering bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning aanhangig wordt gemaakt, zendt de griffier onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

Als de vordering bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangegeven wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.

#### **Art. 47. Verzoening**

De rechter probeert de partijen altijd te verzoenen.

Als de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.

#### **Art. 48. Uitvoering uithuiszetting – termijn**

De uithuiszetting, vermeld in artikel 46, kan pas na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis uitgevoerd worden, tenzij een van de volgende gevallen zich voordoet:

- 1° de verhuurder levert het bewijs dat het goed verlaten is;
- 2° de partijen kwamen een andere termijn overeen en dat akkoord werd in het vonnis opgenomen;
- 3° de rechter verlengt de termijn of kort die in op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in omstandigheden die geen afbreuk doen aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd;
- 4° de rechter deed uitspraak in kort geding op grond van artikel 43, §2. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Deze termijn houdt in het bijzonder rekening met het spoedeisend karakter van de zaak.

De gerechtsdeurwaarder brengt de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

#### **Art. 49. Uitvoering uithuiszetting – goederen**

Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, vermeld in artikel 46, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die zich na verloop van de wettelijke termijn of de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Hij deelt eveneens mee dat, als de voormelde goederen de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden ze daar achterlaten, deze door het gemeentebestuur ook op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.

De gerechtsdeurwaarder neemt de mededeling, vermeld in het eerste lid, op in het exploit van betekening.

#### **Art. 50. Kennisgeving vonnis aan het OCMW**

Bij de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het

vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.

Hoofdstuk 6. Specifieke bepalingen voor de medehuur

### **Art. 51. Echtgenoten en wettelijke samenwoners**

§1. De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten.

De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.

§2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§3. In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders delen de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet en het tijdstip daarvan, onverwijld mee aan de verhuurder. Als de huurders geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is.

Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend, kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

### **Art. 52. Feitelijke samenwoning**

§1. De huurder of de huurders en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen op gezamenlijk verzoek aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat die andere persoon ook huurder wordt.

Als de verhuurder daar niet binnen drie maanden mee heeft ingestemd, kunnen de huurder of de huurders en die andere persoon, de rechter gezamenlijk verzoeken dat die andere persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

- 1° als die persoon niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
- 2° als, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk alleen de strekking heeft die persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
- 3° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- 4° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

§2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§3. Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden, vermeld in deze titel. De vergoeding, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, en 21, §2, tweede lid, is niet verschuldigd.

De huurder, vermeld in het eerste lid, kan een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders.

Als de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders daar niet binnen drie maanden mee hebben ingestemd, kan de huurder, vermeld in het eerste lid, de rechter verzoeken dat die persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

- 1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- 2° als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;
- 3° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

Na aanvaarding door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing waarin een nieuwe huurder wordt aanvaard, is de huurder, vermeld in het eerste lid, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de huurder, vermeld in het eerste lid, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

### Titel 3. Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten

#### **Art. 53. Toepassingsgebied**

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Als student wordt gezien iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.

#### **Art. 54. Dwingend karakter van deze bepalingen**

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht.

#### **Art. 55. Vereiste van een geschrift**

Artikel 8 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke vulgariserende toelichting op voor huurovereenkomsten die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

**Art. 56. Plaatsbeschrijving**

Artikel 9 en 39 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

**Art. 57. Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang**

Artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

**Art. 58. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder en verhuurder**

Artikel 25 tot en met 28 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke lijst vast voor de kleine herstellingen van verhuurde goederen die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

**Art. 59. Overdracht van de huur en onderhuur**

De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert.

De huurder blijft bij onderverhuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

**Art. 60. Vaststelling van de huurprijs en de verrekening kosten en lasten**

De verhuurder en de huurder komen in de huurovereenkomst een huurprijs overeen die een vergoeding omvat voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

**Art. 61. Indexatie van de huurprijs**

§1. Dit artikel is niet van toepassing op huurovereenkomsten waarbij een onderwijsinstelling verhuurt aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen.

§2. Als de duur van de huurovereenkomst langer dan een jaar bedraagt, wordt de huurprijs eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, gebeurt conform artikel 34.

§3. Als een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs. Die huurprijs kan proportioneel worden aangepast conform artikel 34, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20% of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar was krachtens de initiële huurovereenkomst, proportioneel aangepast conform artikel 34, als de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd conform het eerste lid.

**Art. 62. Huurwaarborg**

§1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een waarborg verstrekken aan de verhuurder. Die waarborg kan de vorm aannemen van een geldsom of van een zakelijke 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.

§2. De geldsom die als waarborg wordt gesteld, wordt ofwel geplaatst op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening. De wijze van waarborgstelling wordt vermeld in de huurovereenkomst.

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.

§3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, noch in hoofdsom, noch in rente, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De geldsom die wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, vermeerderd met de rente, vermeld in paragraaf 2, derde lid, wordt door de verhuurder aan de huurder teruggestort binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave heeft betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.

**Art. 63. Verbod op stilzwijgende verlenging**

De huurovereenkomst eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst, vermeld is.

Een bepaling op basis waarvan de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt opgezegd, wordt voor niet geschreven gehouden.

**Art. 64. Beëindiging van de huurovereenkomst**

§1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd in de volgende gevallen:

- 1° vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- 2° bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
- 3° bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

§2. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

#### **Art. 65. Betwistingen**

Hoofdstuk 5 van titel 2, met uitzondering van artikel 46 en 50, is van overeenkomstige toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

#### Titel 4. Wijzigingsbepalingen

##### Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

**Art. 66.** In artikel 4 van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° een gerichte ondersteuning te bieden om een kwalitatief en betaalbaar aanbod aan huurwoningen te stimuleren op de private huurmarkt, waarbij een evenwicht wordt nagestreefd tussen de belangen van huurders en verhuurders.”;

2° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° de woonzekerheid.”.

**Art. 67.** In artikel 10, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt de zinsnede “artikel 3, §3, van boek 3, titel 8, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

**Art. 68.** Aan artikel 29bis, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° de verrichtingen van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77septies, die krachtens artikel 77octies worden gesubsidieerd.”.

**Art. 69.** In titel VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt een hoofdstuk IIIbis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk IIIbis. Subsiëring van erkende verhuurdersorganisaties”.

**Art. 70.** In titel VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt in hoofdstuk IIIbis, ingevoegd bij artikel 69, een artikel 77septies ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 77septies. §1. De Vlaamse Regering kan verhuurdersorganisaties erkennen waarvan de werking of een deelactiviteit wordt gesubsidieerd conform artikel 77octies.



Om erkend te kunnen worden moet ten minste aan al de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- 1° de verhuurdersorganisatie vertegenwoordigt private verhuurders of vastgoedmakelaars;
- 2° de verhuurdersorganisatie is werkzaam in het Vlaamse Gewest;
- 3° de verhuurdersorganisatie verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die haar worden opgelegd door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;
- 4° de verhuurdersorganisatie verbindt er zich toe het toezicht van de Vlaamse Regering te aanvaarden.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de intrekking van de erkenning. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft.

§2. De erkende verhuurdersorganisaties dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor iedereen en behartigen de belangen van de verhuurders of vastgoedmakelaars op de privéhuurwoningmarkt.

De erkende verhuurdersorganisaties verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan verhuurders.

§3. De Vlaamse Regering kan de erkenning van een verhuurdersorganisatie intrekken.”

**Art. 71.** In titel VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt in hetzelfde hoofdstuk IIIbis een artikel 77octies ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 77octies. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking of deelactiviteiten van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77septies, of voor projecten met een aanvullend en/of vernieuwend karakter, uitgevoerd door erkende verhuurdersorganisaties of door andere actoren. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest mag nooit meer bedragen dan 100% van de totale kosten.”

**Art. 72.** In hetzelfde decreet wordt een artikel 79bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 79bis. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan en duidt een of meerdere instanties aan die instaan voor het verstrekken van die lening namens het Vlaamse Gewest.

Binnen de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven zijn, kan het Vlaamse Gewest een toelage verlenen aan de instantie of instanties, vermeld in het eerste lid, ter financiering van de distributie en beheer van de huurwaarborgleningen, vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de voormelde toelage vast.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de besluiten genomen ter uitvoering ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 1 en 4, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.”

**Art. 73.** In artikel 91, §3, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan” vervangen door de zinsnede “boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet”.

**Art. 74.** In artikel 92, §1, eerste lid, 3<sup>o</sup>, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt de zinsnede “in afwijking van artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur,” opgeheven.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012

**Art. 75.** In artikel 58 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012 worden de woorden “beleidsdomein RWO” vervangen door de woorden “beleidsdomein Omgeving”.

**Art. 76.** In artikel 61 van hetzelfde decreet worden tussen de woorden “verhuurders of huurders” en de woorden “die voldoen aan” de woorden “en aan tussenpersonen” ingevoegd.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

**Art. 77.** Aan artikel 1.1.2, 5<sup>o</sup>, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting worden de woorden “of het Vlaams Woninghuurdecreet” toegevoegd.

**Art. 78.** Aan artikel 2.1.21, 5<sup>o</sup>, van hetzelfde decreet worden de woorden “of het Vlaams Woninghuurdecreet” toegevoegd.

Titel 5. Slotbepalingen

**Art. 79.** Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven, met uitzondering van artikel 10.

Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.

**Art. 80.** Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet, blijft van toepassing op schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

**Art. 81.** Artikel 36 is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, zolang de hoofdhuurovereenkomst niet werd gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet.

**Art. 82.** Artikel 60 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet en die aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

**Art. 83.** Dit decreet is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

**Art. 84.** Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2019, met uitzondering van artikel 37 en artikel 79, tweede lid, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.