

STUDENTENHUUR IN BELGIË ANNO 2020

Onderzoek naar de regelgeving en aangereikte oplossingen omtrent huurwaarborg en staat van de woonst

Julie De Coninck

Bachelorproef voorgedragen tot het behalen van de graad van
Bachelor in het vastgoed

Afstudeerrichting: vastgoed

Promotor: Mevr. E. Verniers

Tweede beoordelaar: Mevr. E. Vaernewyck

Academiejaar 2019 – 2020

1^e examenkans – 2^e examenperiode

Deze bachelorproef is gemaakt door Julie De Coninck, student aan de Hogeschool Gent, ter voltooiing van de bacheloropleiding, bachelor in het vastgoed. De standpunten die in deze bachelorproef zijn verwoord, zijn louter het persoonlijk standpunt van de individuele auteur en reflecteren niet noodzakelijkerwijs de mening, het officiële standpunt of het beleid van de Hogeschool Gent.

STUDENTENHUUR IN BELGIË ANNO 2020

Onderzoek naar de regelgeving en aangereikte oplossingen omtrent huurwaarborg en staat van de woonst

Julie De Coninck

Samenvatting

Deze bachelorproef behandelt de studentenhuur in België anno 2020.

De nadruk ligt hierbij op de twee meest voorkomende problemen, namelijk huurwaarborg en staat van de woonst. Naar aanleiding van de Zesde Staatshervorming in 2014 wordt de regelgeving van deze problemen vóór en na deze Zesde Staatshervorming onderzocht. Daarnaast wordt gekeken naar de hedendaagse oplossingen die steden aanbieden aan studenten en verhuurders voor het creëren van een beter huurmilieu, alsook waar er nog eventuele hiaten zijn.

Deel 1 geeft een overzicht weer van de toepasselijke wetgeving voor en na de Zesde Staatshervorming. Daarnaast worden het toepassingsgebied, de inwerkingtreding en de overgangsmaatregelen van de toepasselijke wetgeving onderzocht. Op het einde van het hoofdstuk wordt in een vergelijkende tabel een overzicht gegeven.

In het tweede deel wordt ingezoomd op de huurwaarborg. Hierbij wordt gekeken of en hoe dit wettelijk geregeld is in de verschillende toepasselijke huurregimes. Bovendien wordt dit op twee momenten van de huur bekeken, namelijk in het begin van de overeenkomst en op het einde ervan. Net zoals in het eerste deel wordt ook hier op het einde in een tabel een vergelijking gemaakt.

De staat van de woonst, die onderzocht wordt in het begin, tijdens en op het einde van de huurovereenkomst, wordt in deel 3 besproken. Onderliggende thema's hierbij zijn de plaatsbeschrijving en de staat van de woonst. Een vergelijkende tabel is terug te vinden op het einde.

Deel 4 handelt over de geschillenbeslechting. De verschillende buitengerechtelijke en gerechtelijke mogelijkheden voor huurder en verhuurder worden daarbij opgesomd en zowel op federaal als op gewestelijk niveau besproken.

In deel 5 wordt nagegaan welke hulpmiddelen verschillende studentensteden in het Vlaams, Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest reeds ontwikkelden voor studenten en huurders. Hierbij wordt voornamelijk afgetoetst of deze voldoen aan de wetgeving om de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder te verkleinen en zelf een bijdrage leveren. Door middel van een enquête bij studenten uit deze steden wordt gekeken of en hoe theorie en praktijk samenkomen.

In deel 6 worden conflicten tussen huurder en verhuurder kort aangehaald en wordt de problematiek bij huurders en verhuurders kort besproken.

Tot slot wordt in het besluit een overzicht gegeven van de besproken delen.

Woord vooraf

Deze bachelorproef werd geschreven in het kader van het behalen van mijn diploma 'Bachelor in het Vastgoed – afstudeerrichting vastgoed'. Samen met de eindstage was dit het laatste loodje van een driejarige opleiding aan de Hogeschool Gent. Graag wil ik van de gelegenheid gebruik maken om een aantal personen te bedanken.

Vooreerst mijn oprechte dank aan mijn promotor mevrouw Evelien Verniers voor de ondersteuning bij het schrijven van deze bachelorproef. Ik kon bij haar terecht met al mijn vragen. Daarnaast wil ik haar bedanken voor de zelfstandigheid die ze mij gaf om er echt mijn werk van te maken.

Speciale dank gaat uit naar Meester Jan Devroe, advocaat aan de balie te Gent, en mevrouw Lien Van Hecke, licentiaat rechten, voor hun hulp en voor het nalezen van mijn bachelorproef.

Ik bedank graag mijn ouders voor hun steun de afgelopen jaren en voor de kansen die ze mij gaven, maar ook voor de nodige schouderklopjes en hun luisterend oor. Daarnaast bedank ik hen graag voor het nalezen van mijn bachelorproef

Mijn vrienden van vastgoed zijn natuurlijk niet te vergeten, zonder hen waren de afgelopen 3 jaren nooit zo aangenaam geweest. Mijn vrienden van de rechten bedank ik ook graag, en in het bijzonder Eva, omdat ik met mijn vragen altijd bij hen terechtkon.

Deze bachelorproef is het einde van een mooie schoolcarrière waarbij ik de lectoren wil bedanken voor hun enthousiasme en de passie waarmee zij lesgeven.

Julie De Coninck

Juni 2020

Inhoudsopgave

Samenvatting	6
Woord vooraf	8
Inhoudsopgave	8
Lijst van illustraties	8
Inleiding	6
0. Algemeen	8
0.1 Methodologie	8
0.2 Rechtspraak.....	8
0.3 Beperking van het onderzoek.....	8
1. Toepasselijke wetgeving.....	9
1.1 Situatie vóór de Zesde Staatshervorming.....	9
1.2 Situatie na de Zesde Staatshervorming.....	13
1.3 Tussentijdse conclusie regionalisering.....	18
1.4 Vergelijkende tabel.....	19
2. Huurwaarborg.....	20
2.1 Doel van de huurwaarborg	20
2.2 Situatie vóór de Zesde Staatshervorming.....	20
2.3 Situatie na de Zesde Staatshervorming.....	22
2.4 Tussentijdse conclusie huurwaarborg	28
2.5 Vergelijkende tabel.....	28
3. Staat van de woonst.....	29
3.1 Situatie vóór de Zesde Staatshervorming.....	29
3.2 Situatie na de Zesde Staatshervorming.....	40
3.3 Tussentijdse conclusie staat van de woonst	51
3.4 Vergelijkende tabellen	53
4. Geschillenbeslechting.....	57
4.1 Algemeen kader.....	57
4.2 Gewestelijk kader.....	61
4.3 Tussentijdse conclusie geschillenbeslechting.....	62
5. De studentenuur in steden.....	63
5.1 Vlaams Gewest.....	63
5.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest	80
5.3 Waals Gewest.....	85
5.4 Modelcontracten Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest onder de loep.....	90
6. Conflicten tussen huurders en verhuurders.....	91
Besluit.....	92
Literatuurlijst	95

Lijst van illustraties

Lijst van figuren

Figuur 1 - Huurproblemen studentenhuur (OpKrot, 2019).....	7
--	---

Lijst van tabellen

Tabel 1 - Vergelijkende tabel toepasselijke wetgeving (eigen tabel, 2020)	19
Tabel 2 - Vergelijkende tabel huurwaarborg (eigen tabel, 2020)	28
Tabel 3 - Vergelijkende tabel vaststelling van de staat van het goed (eigen tabel, 2020).....	53
Tabel 4 - Vergelijkende tabel staat van de woonst federaal (eigen tabel, 2020)	54
Tabel 5 - Vergelijkende tabel staat van de woonst gewestelijk (eigen tabel, 2020)	55
Tabel 6 - Vergelijkende tabel staat van de woonst na de Zesde Staatshervorming (eigen tabel, 2020).....	56
Tabel 7 - Overzicht modelcontract onder de loep Vlaams Gewest (eigen tabel, 2020).....	78
Tabel 8 - Modelcontract onder de loep Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest (eigen tabel, 2020)	90

Inleiding

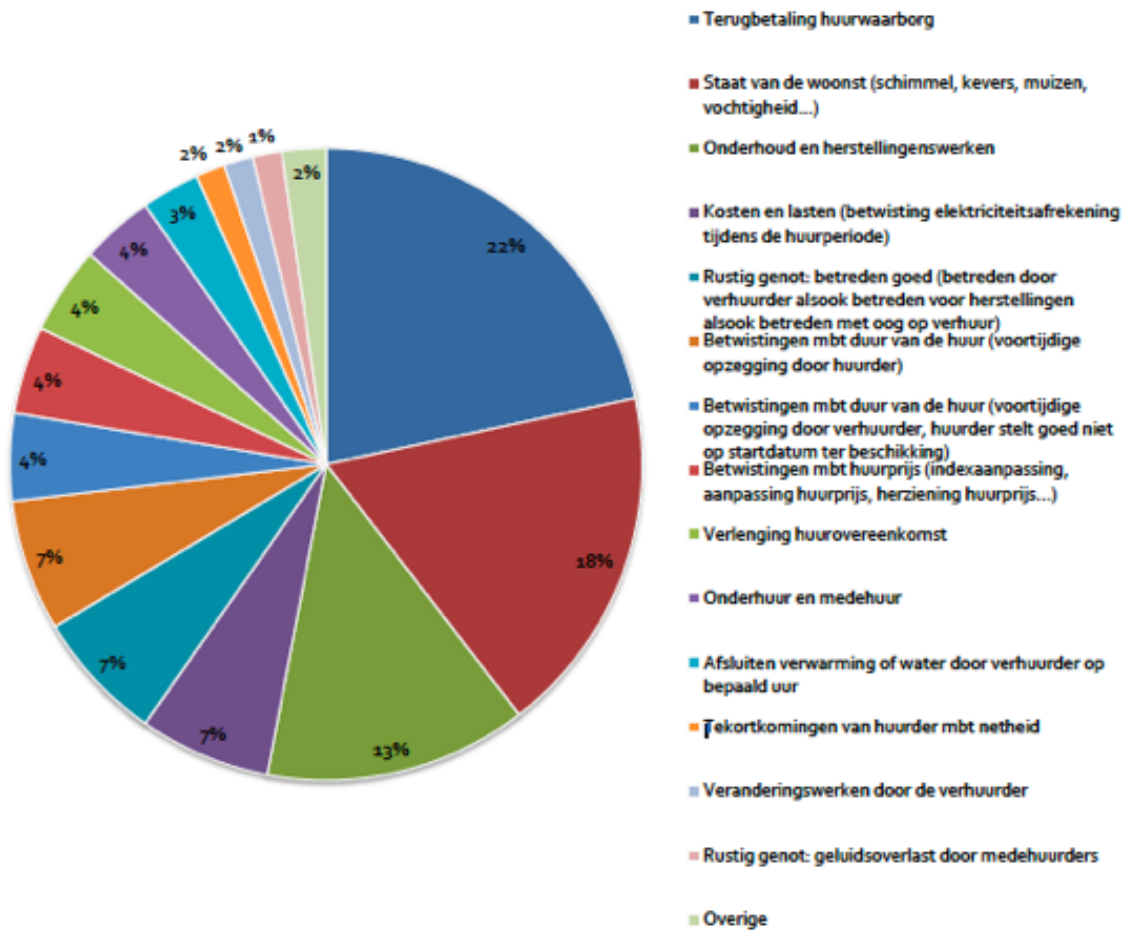
OpKrot, een studentenvereniging uit Gent voor huurgeschillen, biedt aan studenten in Vlaanderen gratis juridische bijstand. Dat kotbazen vandaag de dag niet altijd betrouwbare en correcte verhuurders zijn of dat studenten hun studentenverblijf niet altijd even proper of in dezelfde toestand achterlaten, zijn vaak voorkomende scenario's. Frequent worden beide partijen geconfronteerd met huurgeschillen omtrent hun huurcontract. Uit de statistieken van OpKrot van academiejaar 2018-2019 bleek dat de voornaamste huurgeschillen draaien rond de huurwaarborg, de staat van de woonst en het onderhoud alsook herstellingen (zie *infra* – figuur 1). (OpKrot, 2019)

Factoren die daarbij een rol spelen, zijn ten eerste dat vaak noch de studenten noch de verhuurder goed weten of actief nakijken welke rechten, maar ook wel plichten zij bij dit alles hebben.

Ten tweede zorgde de recentelijke regionalisering van de huurwetgeving ten gevolge van de Zesde Staatshervorming in 2014 voor een keerpunt in de regelgeving. Waar voordien slechts 1 gemeenrechtelijk, federaal huurstelsel van toepassing was op de studentenhuurovereenkomsten, zijn er nu 4 verschillende huurstelsels van toepassing met verschillende rechten en verplichtingen. Ten derde zijn steden gemachtigd om op hun grondgebied zelf ook gemeenterechtelijke verordeningen uit te brengen. Dit zorgt voor een verdere onderverdeling van de regels.

In deze bachelorproef wordt een antwoord geboden op de vraag omtrent toepasselijke regelgeving op de huurovereenkomsten van de verschillende gewesten en hun inwerkingtreding. Bovendien wordt de regelgeving met betrekking tot de huurgeschillen omtrent huurwaarborg en omtrent staat van de woonst verder uitgediept. Daarnaast wordt gekeken naar de geschillenbeslechting die de verschillende huurregimes aanbieden. Tenslotte wordt onderzocht hoe steden zoals Gent, Brussel, Antwerpen, Namen *et cetera* kunnen bijdragen tot het creëren van een beter huurmilieu en van een studentenplatform waar zowel student-huurders als verhuurders bij geholpen zijn. Zowel de theorie als de praktijk worden onder de loep genomen.

1 september 2018 tot 1 september 2019: algemeen overzicht



Figuur 1 - Huurproblemen studentenhuis (OpKrot, 2019)

0. Algemeen

0.1 Methodologie

In deze bachelorproef wordt de theorie aan de praktijk gekoppeld. Hiervoor werd een enquête afgenomen bij studenten uit verschillende steden in België die een studentenverblijfplaats huurden in het academiejaar 2019-2020. Deze enquête werd verspreid in verschillende online 'Te huur: Kot in (naamplaats)' huurgroepen op Facebook waar studentenverblijven te huur worden aangeboden. Er werd telkens gevraagd naar de huurplaats van de student en of zij in academiejaar 2019-2020 huurden. Dit om bruikbare en niet-bruikbare antwoorden te onderscheiden van elkaar. Hieronder wordt een overzicht meegegeven van het aantal antwoorden, het aantal niet-bruikbare antwoorden en het aantal bruikbare antwoorden per stad.

Totaal aantal antwoorden: 396 antwoorden

Totaal niet-bruikbare antwoorden België: 6, *id est* antwoorden van studenten die niet in België huurden en in 2019-2020 huren

Totaal aantal bruikbare antwoorden België: 390 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Gent: 98 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Brugge: 8 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Kortrijk: 18 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Antwerpen: 101 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Leuven: 77 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Hasselt: 7 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 46 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Namen: 5 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Louvain-la-Neuve: 27 antwoorden

Totaal aantal bruikbare antwoorden Liège: 3 antwoorden

De resultaten van de enquête worden gedurende deze bachelorproef besproken waar nodig. Dit gebeurt telkens in een apart kader dat hiervoor bestemd en aangeduid is met 'PRAKTIJK'.

0.2 Rechtspraak

In deze bachelorproef wordt eveneens verwezen naar rechtspraak. De vonnissen en arresten kaderen niet altijd binnen het onderwerp van studentenhuur, maar wel altijd in hetzelfde toepassingskader van het toepasselijk huurregime.

0.3 Beperking van het onderzoek

Het is voor studenten mogelijk om onder andere huurvormen een verblijfplaats te huren in steden. Hierbij wordt gedacht aan co-housing, medehuur, huur bij kangoeroewoning en huur bij een instelling die hoger onderwijs aanbiedt. Deze worden niet besproken in deze bachelorproef.

1. Toepasselijke wetgeving

31 januari 2014, op deze dag werd het tweede deel van de Zesde Staatshervorming goedgekeurd door het Federaal Parlement. Deze Staatshervorming bracht, naast een nieuwe Bijzondere Financieringswet en een hervorming van de Senaat, een overheveling van bevoegdheden mee van de federale overheid naar de gewesten. Eén van deze bevoegdheden betrof de huurwetgeving. Ingevolge de Zesde Staatshervorming werden de gewesten elk bevoegd voor de huurwetgeving op hun eigen grondgebied.

De studentenhuurovereenkomst werd mee overgeheveld en valt sinds de Zesde Staatshervorming onder de bevoegdheid van de gewesten.

1.1 Situatie vóór de Zesde Staatshervorming¹

Vóór de Zesde Staatshervorming was de materie met betrekking tot de studentenhuur een federale materie.² De federale wetgever bepaalde de regelgeving, de werking en het toepassingsgebied van de huurregimes. Er zijn onder het federaal regime twee huurregimes die in aanmerking komen voor studentenhuur, namelijk het woninghuurrecht (*Woninghuurwet*³, hierna: WHW) en het gemeen huurrecht (*Burgerlijk Wetboek*⁴, hierna: BW).

Het **woninghuurrecht** heeft een duidelijk toepassingsgebied wat betreft de huur. Artikel 1, §1 WHW bepaalt dat de Woninghuurwet enkel van toepassing is "*op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.*" Het kernwoord in deze definitie is 'hoofdverblijfplaats'. Indien een student ervoor kiest om het gehuurde goed, mits instemming van de verhuurder, tot zijn hoofdverblijfplaats te maken, zal hij of zij automatisch onder het woninghuurrecht ressorteren. Indien een student zijn hoofdverblijfplaats daar niet wil plaatsen, kunnen huurder en verhuurder nog steeds overeenkomen om vrijwillig onder de Woninghuurwet te vallen.⁵

Het is van belang te weten dat een hoofdverblijfplaats en domicilie-adres niet hetzelfde zijn. Dit blijkt uit een vonnis van het vrederegerecht van Gent⁶: "*Een hoofdverblijfplaats in de zin van de Woninghuurwet valt niet noodzakelijk samen met het domicilieadres van een huurder. Het (de hoofdverblijfplaats nvdv.) is de plaats die de bewoner gebruikt als voornaamste verblijfplaats.*" Om onder de Woninghuurwet te vallen, moet een student-huurder zijn domicilie niet verplicht wijzigen. Het goed moet enkel zijn voornaamste verblijfplaats zijn.

De bepalingen van het woninghuurrecht zijn van dwingend recht, tenzij anders bepaald.⁷ Dit houdt in dat partijen niet mogen afwijken van de regels die vooropgesteld zijn.

¹ De situatie voor de Zesde Staatshervorming wordt besproken zoals die was op het moment van de Zesde Staatshervorming op 31 januari 2014.

² De territoriale bevoegdheid betreft het gehele Belgische grondgebied.

³ Woninghuurwet, BS 22 februari 1991.

⁴ Burgerlijk Wetboek, BS 3 september 1807.

⁵ BAERT, H., "De verhuring van studentenkamers. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van de huurovereenkomst.", *Huur* 2008, afl. 4, 173-174, nr. 4.

⁶ Vred. Gent (IV) 12 oktober 2018, TGR 2018, 242.

⁷ Art. 12 WHW

Het **gemeen huurrecht** daarentegen heeft geen specifiek toepassingsgebied. Studentenhurovereenkomsten waarbij een student zijn hoofdverblijfplaats niet plaatst in het gehuurde goed vallen automatisch onder het gemeen huurrecht. De regels uit het Burgerlijk Wetboek zijn *in casu* van toepassing. In het Burgerlijk Wetboek zijn geen specifieke regels met betrekking tot de studentenhurovereenkomsten terug te vinden. De enige vermelding over studentenhuur is die in artikel 1714*bis* BW.

Artikel 1714*bis* BW bepaalt dat artikel 1*bis* WHW⁸ van toepassing is op de verhuur van "*kamers bedoeld voor de huisvesting van één of meer studenten*". Wat verstaan wordt onder "*kamers bedoeld voor de huisvesting van één of meer studenten*", wordt niet verduidelijkt in het Burgerlijk Wetboek. Er is een vermoeden dat de federale wetgever door het gebruik van het begrip 'kamer' een zo ruim mogelijk toepassingsgebied wou voorzien. Studio's, appartementen en woningen die aan studenten verhuurd worden, vallen hierdoor ook onder het begrip 'kamer'.

Bij het benaderen van het begrip 'studentenkamer' duiken twee eigenschappen op. Enerzijds de intrek van een student in een kamer tijdens zijn studententijd en anderzijds dat het vaak een tijdelijke tweede verblijfplaats betreft, zonder er gedomicilieerd te zijn.⁹

Met betrekking tot het begrip 'kamer' moet wel een nuance gemaakt worden aangezien gewesten vaak een eigen, engere betekenis en interpretatie hebben gegeven aan het begrip (zie *infra*). Bovendien kunnen gemeentes in hun gemeentelijke verordeningen dit begrip nog verder uitwerken.¹⁰

Bij leemtes in de Woninghuurwet wordt teruggevallen op het gemeen huurrecht. De regels uit het Burgerlijk Wetboek zijn van aanvullend recht, tenzij anders bepaald. Dit houdt in dat partijen kunnen afwijken van de regeling bepaald in de wet.

Hierna wordt een verduidelijking gegeven betreffende de uitwerking op gewestelijk niveau vóór de Zesde Staatshervorming.

A. Vlaams Gewest

In het Vlaams Gewest is er een korte verwijzing naar studentenhuur gemaakt in de *Vlaamse Wooncode*¹¹.

De Vlaamse Wooncode heeft als doelstelling¹² om eigenlijke uitwerking te geven aan artikel 39 van *De gecoördineerde Grondwet*¹³ (hierna: Gw.). Artikel 3 Vlaamse Wooncode luidt: "*iedereen heeft recht op menswaardig wonen*", met als inhoud: "*daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.*"

Een definitie van wat onder 'kamer' bedoeld wordt, is niet aanwezig in het Burgerlijk Wetboek. De Vlaamse Wooncode geeft in artikel 2, §1, 10*bis* wel een definitie en omschrijft een 'kamer' als "*een woning*¹⁴ *waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de*

⁸ Het artikel houdt een verplichting in tot het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst.

⁹ TIMMERMANS, R., *De Studentenhurovereenkomst*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 2, nr. 4.

¹⁰ Deze uitwerking wordt *in casu* niet besproken.

¹¹ Vlaamse Wooncode, BS 19 augustus 1997.

¹² Art. 1 Vlaamse Wooncode

¹³ De gecoördineerde Grondwet, BS 17 februari 1994.

¹⁴ *I.e.* elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (art. 2, §1, 31° Vlaamse Wooncode)

gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt." De kamer bedoeld in artikel 1714bis BW krijgt in de Vlaamse regelgeving een duidelijke, engere omschrijving en wordt onder het begrip 'woning' ondergebracht.

Opmerkelijk is dat de huur van roerende goederen zoals woonboten en woonwagens in de Vlaamse Wooncode uitgesloten wordt.¹⁵ De omzendbrief van de Vlaams Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 2011 verduidelijkt het verschil tussen kamers en woningen in de Vlaamse Wooncode nogmaals. Er wordt aangegeven dat er bepaalde feitelijke kenmerken voorhanden zijn voor een 'kamerwoning'. De omzendbrief lijst volgende kenmerken op: *"verschillende bellen, verschillende brievenbussen of postvakken, kamers zijn genummerd en kunnen op slot, instructies van de verhuurder aan de bewoners, stedenbouwkundige vergunning als kamerwoning en dergelijke."* Er is sprake van een 'kamerwoning' als een aantal van deze elementen aanwezig zijn. De omzendbrief geeft bovendien aan dat niet alleen de fysieke bestemming doorslaggevend is: *"Een pand dat fysiek bestemd is voor de huisvesting van 1 gezin of 1 alleenstaande kan feitelijk gebruikt worden als kamerwoning."*¹⁶ De kamerwoning kan bovendien als hoofdverblijfplaats van de huurder gebruikt worden.

Grosso modo kan in de Vlaamse Wooncode een onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds studio's en appartementen die in hun geheel aan studenten verhuurd worden en waarbij studenten niet aangewezen zijn op gemeenschappelijke delen zoals een toilet, bad of douche of kookgelegenheid enerzijds, *id est* geen 'kamers' zoals in de Vlaamse Wooncode, en anderzijds koten of kamers in studio's of appartementen waarbij studenten wel aangewezen zijn op de gemeenschappelijke delen zoals een toilet of bad of douche of kookgelegenheid, *id est* wel 'kamers' zoals in de Vlaamse Wooncode.¹⁷

De Vlaamse Wooncode is echter een *lex generalis* die, naast de bespreking van het begrip 'kamer', geen verdere wetgeving omvat specifiek voor studentenhuur. De Vlaamse Wooncode is erop gericht voor alle woningen een wetgevend kader te bieden.

Concluderend kan gesteld worden dat in het Vlaams Gewest vóór de Zesde Staatshervorming volgende situaties mogelijk zijn, met telkens de toepasselijke wetgeving:

1. Kamer zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode zonder hoofdverblijfplaats – hierop is het gemeen huurrecht uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing, samen met artikel 1bis WHW en de Vlaamse Wooncode;
2. Kamer zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode met hoofdverblijfplaats, mits toestemming van de verhuurder – hierop is de Woninghuurwet en de Vlaamse Wooncode van toepassing;
3. Andere onroerende goederen, die geen kamer zijn zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode zonder hoofdverblijfplaats – hierop is het gemeen huurrecht van toepassing, samen met de Vlaamse Wooncode;
4. Andere onroerende goederen, die geen kamer zijn zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode met hoofdverblijfplaats, mits toestemming van de verhuurder – hierop is de Woninghuurwet van toepassing, net zoals de Vlaamse Wooncode.

¹⁵ Dit volgt onder andere uit de definitie van een woning (zie voetnoot 14) waar enkel onroerende goederen als woning kunnen aanschouwd worden. De studentenhuur van roerende goederen onder het federaal huurstelsel wordt in deze bachelorproef niet besproken.

¹⁶ Omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011 van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie houdende richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.

¹⁷ TIMMERMANS, R., *De studentenhurovereenkomst*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 175, nr. 4.

B. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voerde in 2013 de *Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode*¹⁸ (hierna: Brusselse Huisvestingscode of BHC) in.

Het toepassingsgebied van de Brusselse Huisvestingscode betreft alle woningen.¹⁹ De Brusselse Huisvestingscode geeft uitvoering aan artikel 39 van de Grondwet en het recht op een behoorlijke woning.²⁰

In de Brusselse Huisvestingscode wordt geen wetgeving omtrent de studentenhuur teruggevonden. Net zomin als een omschrijving van wat er verstaan wordt onder het begrip 'kamer' zoals in artikel 1714*bis* BW. Het vermoeden dat de ordonnantiegever met het begrip 'kamer' een ruim toepassingsgebied voor ogen had, is hier van toepassing (zie *supra*).

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest doen zich twee verschillende situaties voor met betrekking tot de verhuur aan studenten, met telkens hun toepasselijke wetgeving:

1. Kamer bedoeld voor de huisvesting van studenten zonder hoofdverblijfplaats – hierop is het gemeen huurrecht van toepassing in combinatie met artikel 1*bis* WHW en de Brusselse Huisvestingscode;
2. Kamer bedoeld voor de huisvesting van studenten met hoofdverblijfplaats – hierop is de Woninghuurwet van toepassing, samen met de Brusselse Huisvestingscode.

C. Waals Gewest

De Waalse decreetgever creëerde de *Waalse Huisvestingscode en het Duurzame Wonen*²¹ (hierna: Waalse Huisvestingscode of WHC). Deze Huisvestingscode heeft de doelstelling om het recht op menswaardig wonen te verzekeren "*waarbij de woning een omgeving is waarin personen en gezinnen wonen, zelfstandig leven en tot ontplooiing komen.*"²²

In de Waalse Huisvestingscode wordt onmiddellijk van start gegaan met de omschrijving van een aantal begrippen, waaronder het begrip 'kamer'. Artikel 1,19° WHC omschrijft een kamer als "*elk woninggedeelte ingericht als een lokaal met één of meer openingen. Twee kamers gescheiden d.m.v. een wand met een opening waarvan de oppervlakte 4m² overschrijdt, kunnen met één enkele kamer gelijkgesteld worden onder de voorwaarden die de Regering bepaalt.*" Deze definitie heeft echter weinig te maken met een studentenverblijf en heeft *in casu* weinig relevantie. Het vermoeden van het ruime toepassingsgebied van het begrip 'kamer' zoals in artikel 1714*bis* BW is van toepassing.

Concluderend zijn er in het Waals Gewest volgende situaties mogelijk, met hun toepasselijke wetgeving:

1. Kamer bedoeld voor de huisvesting van studenten zonder hoofdverblijfplaats – hierop is het gemeen huurrecht van toepassing samen met artikel 1*bis* WHW en de Waalse Huisvestingcode;
2. Kamer bedoeld voor de huisvesting van studenten met hoofdverblijfplaats – hierop is de Woninghuurwet van toepassing samen met de Waalse Huisvestingcode.

¹⁸ Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode, BS 18 juli 2013.

¹⁹ Art. 2, §1, 3° BHC

²⁰ Art. 3 BHC

²¹ Waalse Huisvestingscode en het Duurzame Wonen, BS 4 december 1998.

²² Art. 2, §1 WHC

1.2 Situatie na de Zesde Staatshervorming

Zoals hierboven reeds aangehaald, werd naar aanleiding van de Zesde Staatshervorming de materie omtrent de studentenhuur overgeheveld naar de gewesten. Dit bracht met zich mee dat elk gewest een eigen regelgeving omtrent de materie uitbracht, maar ook dat de datum van inwerkingtreding en overgangsmaatregelen verschillen. Daarom wordt per gewest een overzicht gegeven van de wetgeving, de inwerkingtreding en de overgangsmaatregelen.

1.2.1 Vlaams Gewest

A. Situatie tot 1 januari 2019

Op 1 januari 2019 trad het *Decreet van 9 november 2019 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*²³ (hierna: Vlaams Woninghuurdecreet of VWHD) in werking in het Vlaams Gewest. Voor het Vlaams Gewest is 1 januari 2019 bijgevolg de scharnierdatum voor de huurovereenkomsten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de situatie voor 1 januari 2019 en na 1 januari 2019. Tot 1 januari 2019 was de federale regelgeving van toepassing samen met de Vlaamse Wooncode (zie *supra*).

B. Situatie vanaf 1 januari 2019

Vanaf 1 januari 2019 heeft de studentenhuur een aparte plaats gekregen in het Vlaams Woninghuurdecreet met een eigen toepassingsgebied. Het doel en de achterliggende filosofie van de Vlaamse decreetgever met betrekking tot de studentenhuur waren het creëren van een minimale bescherming voor de huurder in zijn of haar rechtsverhouding tot de verhuurder.²⁴

Titel III VWHD *Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten* bepaalt het kader waarbinnen een studentenhuurovereenkomst voor de huur van een goed wordt afgesloten. Artikel 53 VWHD regelt het toepassingsgebied en bepaalt 2 toelatingsvoorwaarden:

- enerzijds dient de bewoner een student te zijn;
- anderzijds mag het goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.

Wat betreft de eerste voorwaarde, namelijk de bewoner dient een student te zijn, gaf de Vlaamse decreetgever de definitie mee van wat juist verstaan wordt onder een 'student': "*iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.*"²⁵ Deze definitie geeft een ruim toepassingsgebied voor studenten. De enige vereiste is een inschrijving bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt, *id est* secundair, hoger en volwassenenonderwijs. Een persoon die slechts deeltijds ingeschreven is, wordt ook als student aanzien.²⁶ Een student moet zijn of haar inschrijving bevestigen.²⁷

Wat betreft de tweede voorwaarde, namelijk een goed dat noch uitdrukkelijk noch stilzwijgend tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient, is de Vlaamse wetgever duidelijk. In twee scenario's valt de student-huurder niet onder de studentenhuur. Enerzijds betreft dit de situatie waarbij een goed wel als hoofdverblijf wordt gebruikt door de huurder. Anderzijds is er de situatie waarbij de student-

²³ Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, BS 7 december 2018.

²⁴ TIMMERMANS, R., "De huurovereenkomst van een studentenkamer binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, 87-101.

²⁵ Art. 53 VWHD

²⁶ TIMMERMANS, R., *De studentenhuurovereenkomst*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 175, nr. 40-41.

²⁷ De manier van bevestigen wordt niet gespecificeerd in het Vlaams Woninghuurdecreet.

huurder financieel zelfstandig²⁸ is en niet meer thuis woont, maar iets huurt. In beide gevallen zijn de algemene bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing en niet de specifieke bepalingen van Titel III met betrekking tot de studentenuur.²⁹

Het soort goed wordt door de Vlaamse wetgever niet gespecificeerd. De huur van zowel onroerende als roerende goederen door studenten is mogelijk.

Artikel 54 VWHD bepaalt dat alle bepalingen met betrekking tot de studentenuur van dwingend recht zijn. Partijen kunnen met andere woorden niet afwijken. Indien partijen in een studentenuurovereenkomst toch besluiten dat het goed tot hoofdverblijfplaats van de student-huurder dient, zal dit contract geherkwalificeerd worden tot een overeenkomst volgens de algemene bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaald in artikel 5 VWHD. Indien het goed geen hoofdverblijfplaats betreft en de persoon geen student is, zal de overeenkomst geherkwalificeerd worden naar het gemeen huurrecht (Burgerlijk Wetboek).

De Vlaamse Wooncode is *in casu* nog steeds van toepassing (zie *supra*). Het gemeen huurrecht vult het Vlaams Woninghuurdecreet aan waar nodig.³⁰

C. Overgang

De Vlaamse decreetgever heeft voor de schriftelijk gesloten huurovereenkomsten gekozen voor een eerbiedigende werking. Deze regeling wordt in het Vlaamse Woninghuurdecreet verankerd in de artikelen 80 en 83 VWHD. Voor schriftelijke woninghuurovereenkomsten gesloten voor 1 januari 2019 blijft de Woninghuurwet of het gemeen huurrecht van toepassing.

Een belangrijke nuance met betrekking tot artikel 80 VWHD is dat het artikel enkel van toepassing is op schriftelijk gesloten huurovereenkomsten die gesloten werden voor de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet. Voor mondelinge huurovereenkomsten³¹, gesloten voor 1 januari 2019, is er geen eerbiedigende werking voorzien. Hierbij is er een onmiddellijke werking waarbij de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing zijn.

1.2.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

A. Situatie voor 1 januari 2018

Tot 1 januari 2018 had de Brusselse ordonnantiegever de haar toegewezen bevoegdheid niet uitgeoefend. De federale wetgeving was hier van toepassing samen met de Brusselse Huisvestingscode (zie *supra*).

²⁸ Een financieel zelfstandige student is een student die minstens 12 maanden een inkomen heeft gehad en waarvan het totaal minstens overeenkomt met een bepaald jaarincome.

²⁹ Art. 5 VWHD; TIMMERMANS, R., *De studentenuurovereenkomst*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 175, nr. 43.

³⁰ Art. 3 VWHD

³¹ Gelet op de federale wetwijziging van 2007 zullen mondelinge huurovereenkomsten nauwelijks noch voorkomen. Alle huurovereenkomsten moesten vanaf dan schriftelijk gesloten worden. (MEULEMANS, D., "Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften", *Huur* 2007, afl. 3, 109-132.)

B. Situatie na 1 januari 2018

De Brusselse ordonnantiegever implementeerde via de *Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst*³² in de Brusselse Huisvestingscode een extra hoofdstuk onder Titel XI, namelijk hoofdstuk IV *Regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst*. Deze regeling trad in werking op 1 januari 2018.

Het doel van de Brusselse ordonnantiegever was om "*partijen te beschermen tegen onzekerheid waaraan ze onvermijdelijk zijn blootgesteld: enerzijds de studenten in het kader van hun opleiding, anderzijds de verhuurders als gevolg van de hoedanigheid van student van de huurder.*"³³

Een eigen toepassingsgebied voor studentenhuur werd ingevoerd. Voortaan moet aan twee voorwaarden voldaan worden:

- de eerste voorwaarde is een akkoord tussen partijen met betrekking tot de toepassing van de juridische regeling;
- de tweede voorwaarde betreft een bewijs van de huurder dat hij of zij is ingeschreven in een instelling voor secundair onderwijs, hoger onderwijs of in een centrale examencommissie.³⁴

Met betrekking tot de eerste voorwaarde (het akkoord tussen partijen met betrekking tot de toepassing van de juridische regeling) wordt aan de partijen een keuze gelaten om al dan niet onder de toepasselijke wetgeving omtrent studentenhuurovereenkomsten te vallen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dient een student-huurder niet noodzakelijk een studentenhuurovereenkomst af te sluiten. Dit is een zogenaamde subjectivering in het regime.³⁵ Het doel van deze subjectivering is het sensibiliseren en responsabiliseren van partijen. Door het uitdrukkelijk akkoord dat nodig is, worden partijen erop gewezen dat ze akkoord gaan met de bijzonderheden van de studentenhuur.³⁶ Het akkoord of de instemming moet niet expliciet vermeld worden in een huurcontract, een afleiding zoals een titel volstaat. Indien er geen akkoord of instemming is over de toepassing van de studentenhuurwetgeving zullen de algemene bepalingen omtrent de woninghuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van toepassing zijn.

Met betrekking tot de tweede voorwaarde (het bewijs van de huurder dat hij of zij is ingeschreven in een instelling voor secundair onderwijs, hoger onderwijs of in een centrale examencommissie) is de Brusselse ordonnantiegever specifiek. Artikel 253, §2 BHC bepaalt de wijze waarop de huurder aan de verhuurder het bewijs dient te leveren van zijn inschrijving aan een onderwijsinstelling. Indien een huurder het bewijs niet voorlegt, is aan één van de vormvoorwaarden van het toepassingsgebied niet voldaan. In dit geval zal de huurovereenkomst geherkwalificeerd worden, ofwel naar gemeen huurrecht (hoofdstuk II BHC) ofwel naar hoofdverblijfplaats (hoofdstuk III BHC) naargelang de toepasselijke regels.

Het gehuurde goed kan onder het Brussels huurregime zowel als hoofdverblijfplaats of als niet-hoofdverblijfplaats worden gebruikt. De Brusselse ordonnantiegever voerde hierop geen beperking in. Het al dan niet gebruiken van het goed als hoofdverblijfplaats heeft wel gevolgen met betrekking tot de toepassing van de Brusselse Huisvestingscode. In de situatie waar de huurder het goed tot

³² Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS* 30 oktober 2017.

³³ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St.* Br.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 49.

³⁴ Art. 253, §1 BHC

³⁵ TIMMERMANS, R., *De Studentenuurovereenkomst*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 175, nr. 171.

³⁶ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St.* Br.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 49.

hoofdverblijfplaats bestemt, is titel XI, Hoofdstuk II³⁷ en Hoofdstuk III³⁸ (met uitzondering van afdeling 2 en afdeling 4) van toepassing. Indien de huurder het goed niet tot hoofdverblijfplaats bestemt, is enkel Titel XI, Hoofdstuk II van toepassing.

De regels met betrekking tot studentenhuur in de Brusselse Huisvestingscode zijn van dwingend recht, tenzij anders bepaald.³⁹

PRAKTIJK

De Brusselse ordonnantiegever geeft in de memorie van toelichting bij het ontwerp van de Brusselse Huisvestingscode aan dat studenten slechts zelden hun hoofdverblijfplaats in hun studentenverblijf plaatsen.⁴⁰ Toch werd een apart kader voor studenten die hun hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed plaatsen gecreëerd. Het achterliggende doel wordt niet besproken in de memorie van toelichting. Allicht heeft het algemeen doel van de ordonnantiegever voor de studentenhuur, het beschermen van de partijen tegen onzekerheid, hierin meegespeeld. Bovendien is het voor de studenten en verhuurders die toch onder dit specifieke regime ressorteren goed dat zij een wettelijke basis hebben om op terug te vallen.

C. Overgang

Art. 17, §4 BHC voorziet een eerbiedigende werking voor zowel de schriftelijke als de mondeling gesloten overeenkomsten. Huurovereenkomsten die vóór de Zesde Staatshervorming werden gesloten blijven ressorteren onder de toen toepasselijke huurregimes. Huurovereenkomsten die na de Zesde Staatshervorming worden gesloten, ressorteren automatisch onder de nieuwe regelgeving.

1.2.3 Waals Gewest

A. Situatie voor 1 september 2018

Tot 1 september 2018 was er geen apart juridisch kader voor het Waals Gewest met betrekking tot de studentenhuurovereenkomst, de federale wetgeving was hier van toepassing samen met de Waalse Huisvestingscode (zie *supra*).

B. Situatie na 1 september 2018

In het Waals Gewest trad op 1 september 2018 het *Decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst*⁴¹ (hierna: Waals Woninghuurdecreet of WWHD) in werking. Het Waals Woninghuurdecreet wijdt aan de studentenhuurovereenkomst een apart hoofdstuk, namelijk Hoofdstuk V *Bijzondere bepalingen betreffende de studentenhuurovereenkomst*.

³⁷ Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten

³⁸ Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder

³⁹ Art. 216 BHC

⁴⁰ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St. Br.Parl.*, 2016-17, nr. A-488/1, 51.

⁴¹ Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst, *BS* 28 maart 2018.

Artikel 2 WWHD definieert verschillende begrippen en legt hiermee de toepassingsvoorwaarden vast:

- zo verstaat de Waalse decreetgever onder een 'studentenwoninghuurovereenkomst': "*de woninghuurovereenkomst betreffende de huur van een goed, door of voor rekening van een student, in het kader van de voltooiing van zijn studies en onder de voorwaarden van hoofdstuk V;*"
- aan het begrip 'student' gaf de Waalse decreetgever eveneens een eigen definitie, namelijk "*de persoon die regelmatig ingeschreven is en zijn studies volgt in een instelling van het secundair of hoger onderwijs voor zover deze student het bewijs van zijn inschrijving levert in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door artikel 79, §2 WWHD.*" De student-huurder dient van deze inschrijving een bewijs af te geven aan de verhuurder. Indien een huurder in gebreke blijft wat betreft dit bewijs, zal de huurovereenkomst geen studentenhuurovereenkomst meer zijn. *In casu* zal de huurovereenkomst ofwel onder de *algemene bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten* (Hoofdstuk II) ofwel onder de *bijzondere bepalingen betreffende de huren aan woningen met betrekking tot de hoofdverblijfplaatsen* (Hoofdstuk III) ressorteren.

Verder worden de termen 'studies in een instelling van het secundair onderwijs'⁴² en 'studies in een inrichting van het hoger onderwijs'⁴³ verduidelijkt.

Een student heeft in het Waals Gewest de keuze om het goed wel of niet tot hoofdverblijfplaats te bestemmen. Deze keuze heeft gevolgen met betrekking tot de toepasselijke wetgeving. Indien een student zijn hoofdverblijfplaats niet in het gehuurde goed plaatst, blijft hoofdstuk V WWHD van toepassing, maar zijn ook Hoofdstuk II en de artikelen 58, §3 WWHD en 63 WWHD van toepassing. Indien een student ervoor kiest om zijn hoofdverblijfplaats wel in het gehuurde goed te plaatsen, zullen hoofdstuk II en hoofdstuk III WWHD van toepassing zijn op de overeenkomst.⁴⁴

De Waalse decreetgever koos ervoor om de bepalingen van de studentenhuurovereenkomst dwingend te maken, tenzij anders bepaald.⁴⁵

Naast het Waalse Woninghuurdecreet is ook de Waalse Huisvestingscode (zie *supra*) en het *Besluit van de Waalse Regering tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen*⁴⁶ (hierna: Besluit Waalse Regering) van toepassing.

C. Overgang

De Waalse decreetgever koos met het Waals Woninghuurdecreet voor een onmiddellijke werking. Artikel 91 WWHD bepaalt dat alle huurovereenkomsten die gesloten waren of hernieuwd zijn voor de datum van inwerkingtreding onder het Waals Woninghuurdecreet vallen. Er wordt resoluut afstand genomen van de federale wetgeving die gold vóór de Zesde Staatshervorming.

⁴² Art. 2, 7° WWHD

⁴³ Art. 2, 8° WWHD

⁴⁴ TIMMERMANS, R., *De Studentenhuurovereenkomst*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 306 p.

⁴⁵ Art. 84 WWHD

⁴⁶ Besluit van de Waalse Regering tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijving, BS 30 oktober 2007.

Echter, in lid 1 van artikel 91 WWHD zit een kleine nuance. Zo is voor onder andere hoofdstuk V, *bijzondere bepalingen betreffende de studenthuurovereenkomst*, een eerbiedigende werking geregeld. Er zal in het Waals Gewest, met betrekking tot de studenthuurovereenkomst, nog steeds een onderscheid moeten gemaakt worden tussen studenthuurovereenkomsten gesloten voor 1 september 2018 waarop de federale huurwetgeving van toepassing is en studenthuurovereenkomsten gesloten na 1 september 2018 waarop het Waals Woninghuurdecreet van toepassing is.

1.3 Tussentijdse conclusie regionalisering

Vóór de Zesde Staatshervorming was er een kluwen aan wetgeving met betrekking tot de studenthuur. Vooreerst moet een onderscheid gemaakt worden of het goed wel of niet tot hoofdverblijfplaats werd bestemd. Afhankelijk hiervan was het federaal gemeen huurregime, dan wel de Woninghuurwet van toepassing. Het gemeen huurrecht was aanvullend recht, terwijl het woninghuurrecht dwingend recht was.

Daarnaast is er geen eenduidige definitie van wie juist een 'student' is en wat het toepassingsgebied is van de studenthuur op federaal niveau.

Bovendien kon een gewest voor haar eigen grondgebied specifieke regelgevingen uitbrengen, zo bracht het Vlaams Gewest de Vlaamse Wooncode uit, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de Brusselse Huisvestingscode en het Waals Gewest de Waalse Huisvestingscode. Deze specifiekere gewestelijke wetgeving was niet gelijklopend over bepaalde begrippen, zoals 'kamer'. Als zelfs de basis van de studenthuur al een kluwen is, dan betekent dit dat de nood aan een eenduidig kader zich opdringt.

De regionalisering van de materie zorgt, wat betreft deze basis, voor enige duidelijkheid. Het ruimtelijke toepassingsgebied is duidelijk. Een onroerend goed in het Vlaams Gewest, respectievelijk Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest, is enkel gebonden door regelgeving van het Vlaams Gewest, respectievelijk Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest.

Daarnaast hebben de gewesten een duidelijke afbakening gemaakt van het toepassingsgebied door het invoeren van een aantal begripsomschrijvingen zowel met betrekking tot het goed als met betrekking tot de persoon.

De verschillende inwerkingtredingsmomenten en overgangsmaatregelen tussen de verschillende gewesten kunnen momenteel voor onduidelijkheid zorgen.⁴⁷ Echter, het lijkt weinig waarschijnlijk dat studenthuurovereenkomsten voor langer dan 1 jaar gesloten worden, gelet op de hoedanigheid van de partijen.

Een ander hekelpunt is dat het Vlaams Gewest momenteel nog terugvalt op het federaal huurregime (gemeen huurrecht of woninghuurwet) indien er hiaten zijn in het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit in tegenstelling tot het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest die terugvallen op een eigen ordonnantie of decreet. De Vlaamse Regering zou dit moeten wegwerken bij het verder uitoefenen van haar gewestelijke bevoegdheid.⁴⁸ Op die manier kan er afstand genomen worden van het oude federale regime en volledig gefocust worden op het eigen gewestelijke regime.

⁴⁷ In de volgende delen wordt het federaal huurstelsel vóór de Zesde Staatshervorming wel nog als toepasselijk beschouwd. Er zal gesproken worden over 4 toepasselijke huurregimes.

⁴⁸ Na de regionalisering oefende de Regering van het Vlaams Gewest haar bevoegdheid inzake huurwetgeving nog niet volledig uit. Zo is er enkel nog maar een decreet voor goederen als hoofdverblijfplaats en studenthuur (het WWHD) en voor handelshuur korte duur (POP-UP-decreet). (Cursus rentmeesterschap (16 december 2019). Geraadpleegd op 22 mei 2020 via <https://chamilo.hogent.be>)

1.4 Vergelijkende tabel

Tabel 1 - Vergelijkende tabel toepasselijke wetgeving (eigen tabel, 2020)

	VOOR DE ZESDE STAATSHERVORMING			NA DE ZESDE STAATSHERVORMING		
	FEDERAAL			VLAAMS GEWEST	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	WAALS GEWEST
	VLAAMS GEWEST	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	WAALS GEWEST			
TOEPASSELIJKE WETGEVING	1. Burgerlijk Wetboek indien geen hoofdverblijfplaats 2. Woninghuurwet, aangevuld met Burgerlijk Wetboek, indien hoofdverblijfplaats			Vlaams Woninghuurdecreet (Titel III) Vlaamse Wooncode	Brusselse Huisvestingscode	Waals Woninghuurdecreet Waalse Huisvestingscode
TERRITORIAAL TOEPASSINGSGBIED	Vlaamse Wooncode Kamerdecreet (tot 2013)	Brusselse Huisvestingscode	Waalse Huisvestingscode	Vlaams Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Waals Gewest
TOEPASSINGSVOORWAARDEN	Voorwaarden afhankelijk van toepassingsregime Geen specifieke voorwaarden m.b.t. studentenhuur			1. Bewoner is een student 2. Goed is geen hoofdverblijfplaats	1. Akkoord tussen partijen over toepassing regels studentenhuur 2. Bewijs van inschrijving aan onderwijsinstelling	1. Bewoner is een student 2. Bewijs van inschrijving aan onderwijsinstelling
SANCTIE NIET VOLDOEN TOEPASSINGSVOORWAARDEN	Herkwalificatie			Herkwalificatie	Herkwalificatie	Herkwalificatie
HOOFDVERBLIJFPLAATS	Keuze			Neen	Keuze	Keuze
BEGRIIP STUDENT	Niet gespecificeerd			Secundair en hoger voltijds onderwijs	Secundair en hoger onderwijs	Secundair en hoger onderwijs
SCHARNIERDATUM INWERKINGTREDING	<i>Niet van toepassing</i>			1 januari 2019	1 januari 2018	1 september 2018
OVERGANG	<i>Niet van toepassing</i>			Eerbiedigende werking met uitzondering van mondeling gesloten huurovereenkomsten	Eerbiedigende werking	Eerbiedigende werking
DWINGEND OF AANVULLEND RECHT	1. Indien geen hoofdverblijfplaats → aanvullend recht 2. Indien wel hoofdverblijfplaats → dwingend recht, tenzij anders bepaald			Dwingend recht, tenzij anders bepaald	Dwingend recht, tenzij anders bepaald	Dwingend recht, tenzij anders bepaald
SOORT GOED	Onroerende goederen			Onroerende en roerende goederen	Onroerende en roerende goederen	Onroerende en roerende goederen

2. Huurwaarborg

In het vorige deel werd een opsplitsing gemaakt tussen de verschillende huurregimes. Daarbij werd duidelijk dat er momenteel 4 toepasselijke huurregimes zijn met betrekking tot de studentenhuur in België.

In dit deel worden telkens per huurregime de verscheidene rechten en plichten van de verhuurder en de huurder met betrekking tot de huurwaarborg uiteengezet. Aan het einde wordt een vergelijking gemaakt tussen de verschillende huurregimes.

PRAKTIJK

Uit de gegevens van OpKrot bleek dat 22% van de huurgeschillen betrekking had op de huurwaarborg.

In de praktijkstudie blijkt eveneens dat problemen met betrekking tot huurwaarborg veel voorkomend zijn. ‘Niet terugbetalen huurwaarborg’, ‘huurwaarborg zeer laat teruggestort’, ‘extra kosten aangerekend bij huurwaarborg’ ... waren maar enkele reacties van studenten.

2.1 Doel van de huurwaarborg

Het doel van de huurwaarborg kan zeer kort omschreven te worden. Het dient voornamelijk als bescherming voor de verhuurder en waarborgt dat de huurder zijn plichten naleeft. Indien een huurder de plichten uit het huurcontract niet nakomt, kan de verhuurder aanspraak maken op de huurwaarborg. De verhuurder mag, bij wanbetaling van de huur door de huurder, de huurwaarborg echter niet aanspreken. Dit wordt contractueel vaak uitgesloten. Daarentegen mag het gebruik van de huurwaarborg dan weer niet beperkt worden tot enkel de huurschade. Dit zou een beperking inhouden van artikel 1134 BW dat de uitvoering te goeder trouw van contracten bepaalt.⁴⁹

2.2 Situatie vóór de Zesde Staatshervorming

In casu betreft dit het federaal huurregime dat besproken wordt. Zowel de huurwaarborg onder het gemeen huurrecht – geen hoofdverblijfplaats als onder het woninghuurrecht – wel hoofdverblijfplaats worden besproken.

2.2.1 Huurwaarborg aan het begin van de huur

A. Gemeen huurrecht – geen hoofdverblijfplaats

De federale wetgever heeft in het gemeen huurregime geen rechten of verplichtingen omtrent de huurwaarborg opgenomen. Eenieder is vrij om te bepalen of hij al dan niet een huurwaarborg vraagt, hoeveel die huurwaarborg bedraagt, hoe die huurwaarborg zal betaald worden, tegen wanneer deze volstort moet zijn en opgevraagd kan worden. Geen enkele wetsbepaling legt een verplichting op. Partijen zijn bijgevolg vrij om de aspecten van de huurwaarborg te bepalen, maar er dient benadrukt te worden dat zowel verhuurder als, en voornamelijk, huurder deze best schriftelijk vastleggen. Op die manier staat een huurder iets steviger in zijn schoenen om de huurwaarborg terug te vorderen op het einde van de huurwaarborg en kan er genegotieerd worden over aspecten zoals waar de huurwaarborg moet geplaatst worden, hoeveel deze moet bedragen, voor wat deze kan gebruikt worden *et cetera*.

⁴⁹ Vred. Sint-Gillis 4 september 2007, *T. Vred.* 2008, 185.

PRAKTIJK

In de enquête gaf 97% van alle respondenten aan dat zij in 2019-2020 een huurwaarborg betaald hebben. De cijfers van het aantal voor de regionalisering zijn er niet, maar deze zullen niet veel verschillen van het huidige aantal.

Uit de rechtsleer blijkt daarnaast dat onder het federaal regime een huurwaarborg die 1 of 2 maand huur bedroeg veel voorkwam. Bovendien werd de huurwaarborg in veel gevallen contant betaald.⁵⁰

Er was vóór de Zesde Staatshervorming nood aan een regelgevend kader omtrent de huurwaarborg bij gemeen recht – geen hoofdverblijfplaats om op die manier huurder en verhuurder meer rechtszekerheid te bieden.

B. Woninghuurrecht - hoofdverblijfplaats

Het woninghuurrecht voorziet in artikel 10 WHW een mogelijkheid voor de huurder om een waarborg te plaatsen. Hij kan dit doen om "de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen." Hij heeft de keuze om zelf de vorm te bepalen, maar er is een beperking wat betreft de hoogte van de waarborg bij de wettelijk voorziene mogelijkheden. De mogelijke vormen zijn ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg⁵¹ ofwel een waarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Indien de keuze van de huurder valt op een geïndividualiseerde rekening zal zijn huurwaarborg maximaal 2 maanden huur mogen bedragen. Kiest hij voor een bankwaarborg wordt dit bedrag verhoogd naar maximaal 3 maanden huur. De plicht voor het plaatsen van de huurwaarborg op een rekening ligt bij de verhuurder.

Het staat partijen wel vrij om zelf een vorm voor de huurwaarborg te bepalen. De Woninghuurrechtwet biedt namelijk enkel mogelijkheden aan. Bij een zaak voor het vreedegerecht te Beringen kwam de vraag naar voren of een verzekeringsbon die afgesloten was met een bedrag gelijk aan 6 maanden huur een geldige huurwaarborg is of strijdig is met artikel 10 WHW. Partijen hadden deze vorm van huurwaarborg in de huurovereenkomst bedongen en vastgelegd. De vrederechter oordeelde *in casu* dat deze huurwaarborg geldig is. Het plaatsen van een huurwaarborg is enkel om te waarborgen dat de huurder zijn verplichtingen naleeft. De wet legt mogelijkheden op, maar partijen zijn vrij om zelf andere vormen te bepalen. Bovendien geldt de beperking van de hoogte van de waarborg uit artikel 10 WHW van 2 of 3 maanden hier niet. Deze beperking is enkel van toepassing op de wettelijke mogelijkheden uit artikel 10 WHW.⁵² Het betalen van een huurwaarborg cash in de hand is ook in het woninghuurrecht mogelijk.

De Woninghuurrechtwet geeft geen uiterste datum van volstorting van de huurwaarborg, noch vanaf wanneer dit volstort moet zijn. Partijen dienen dit zelf contractueel vast te leggen. Eisen dat een huurwaarborg gestort wordt voor ingang van het huurcontract zonder dat dit contractueel vaststaat, kan echter niet.⁵³

⁵⁰ TIMMERMANS, R., "De huurovereenkomst van een studentenkamer binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurrecht", *Huur* 2018, 87-101.

⁵¹ Een bankwaarborg is een vorm van krediet waarbij de bank aan de verhuurder de garantie biedt een bepaalde som te betalen. (Bankgarantie, s.a.)

⁵² Vred. Beringen 14 augustus 2009, *Limb. Rechtsl.* 2009, 321.

⁵³ Vred. Ronse 4 november 2003, nr. 02A37, *Huur* 2004, 19.

2.2.2 Teruggave huurwaarborg aan het einde van de huur

A. Gemeen huurrecht – geen hoofdverblijfplaats

Er zijn met betrekking tot de teruggave van de huurwaarborg aan het einde van de huur geen regels bepaald in het Burgerlijk Wetboek. Partijen moeten dit zelf vastleggen.

PRAKTIJK

Studenten gaven in de enquête aan dat bij 42,3% onder hen er in het huurcontract geen regels opgenomen waren omtrent de teruggave van de huurwaarborg. Daarnaast kwam bij de vraag over eventuele huurproblemen met kotbazen het antwoord ‘Kotbaas die huurwaarborg niet wilde terugstorten’, ‘niet terugbetalen van huurwaarborg’ terug. Na de Zesde Staatshervorming moet er een regelgevend kader zijn dat hier een antwoord op biedt.

B. Woninghuurrecht - hoofdverblijfplaats

De teruggave van de huurwaarborg onder het woninghuurrecht wordt wel aan banden gelegd. Zo bepaalt artikel 10, §3 WHW dat noch de verhuurder noch de huurder over de huurwaarborg mag beschikken zonder het voorleggen van een rechterlijke beslissing of schriftelijk akkoord tussen beide partijen. Bij het voorleggen van een rechterlijke beslissing moet deze beslissing een uitdrukkelijke bepaling bevatten dat het gaat om het vrijgeven van de huurwaarborg. Een vonnis dat bevestigt dat er achterstallige betalingen zijn, maar geen vrijgave van de huurwaarborg oordeelt, is niet voldoende.⁵⁴ Bovendien zal een verhuurder verplicht worden, indien hij naliet om de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen, de wettelijke interesten te betalen. Dit blijkt uit verschillende vonnissen.⁵⁵ Een clause in het huurcontract dat bepaalt dat geen interesten verschuldigd zijn, is een clause die als nietig beschouwd wordt. Indien dit zich voordoet, dan zal de wettelijke interest gehanteerd worden.⁵⁶

Daarnaast bepaalde het vredegericht van Fléron dat het uitstellen van de terugstorting van de huurwaarborg omdat er nog een afrekening moet gebeuren een paar maand na einde van de huurovereenkomst, geen legitieme reden is.⁵⁷ Dit scenario kan zich voordoen indien een huurder iets huurt in een appartementsgebouw waarbij de algemene vergadering, die over de afrekening van het afgelopen jaar gaat, pas enkele maanden na het einde van de huurovereenkomst plaatsvindt. Een verhuurder kan *in casu* niet wachten met het terugstorten van de huurwaarborg aan de huurder tot na de algemene vergadering.

2.3 Situatie na de Zesde Staatshervorming

2.3.1 Vlaams huurregime

A. Huurwaarborg aan het begin van de huur

In het Vlaams Woninghuurdecreet wordt aan een verhuurder van een studentenverblijf de mogelijkheid gegeven om al dan niet een huurwaarborg te vragen. Indien de verhuurder kiest om een huurwaarborg aan de huurder te vragen en dit volgens een van de wijzen

⁵⁴ Vred. Charleroi (I) 13 juni 2006, *T. Vred.* 2009, afl. 5 – 6, 339.

⁵⁵ Vred. Bree 10 januari 2013, *Huur* 2013/2, 98; Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 15 januari 2015, *T. Vred.* 2016, 295; Antwerpen 9 januari 2007, *RABG* 2008, 1225, noot VAN DRIESSCHE, D..

⁵⁶ Vred. Gent (VII) 5 januari 1987, *TRD* 1988, 19.

⁵⁷ Vred. Fléron 4 juli 2013, *T. Vred.* 2014, 196.

opgesomd in artikel 62 VWHD wil doen, dan is de huurder gehouden zich aan deze bepalingen te houden. De regeling is immers van dwingend recht.

De verhuurder heeft in het Vlaams regime een recht om een huurwaarborg te vragen. Een huurder heeft een plicht om deze te volbrengen, maar hij heeft het recht om te kiezen hoe hij deze volbrengt. Het Vlaams Woninghuurdecreet geeft hieraan 2 mogelijke vormen: de waarborg kan een geldsom zijn of een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder.⁵⁸ Paragraaf 2, lid 1 en lid 2 van artikel 62 VWHD bepalen de uitwerking van deze mogelijke vormen. De geldsom wordt ofwel op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder ofwel op een rekening gekozen door de verhuurder volstort.

Wat betreft het bedrag van de huurwaarborg wordt het keuzerecht van de verhuurder deels aan banden gelegd. Artikel 62, §1 VWHD bepaalt een maximumbedrag voor de huurwaarborg, namelijk 2 maanden.

De huurwaarborg mag pas ten vroegste 3 maand voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst volstort worden.

In casu kan de vraag gesteld worden of partijen een andere vorm van waarborg mogen overeenkomen dan die uit het Vlaams Woninghuurdecreet. Onder het federaal huurregime was dit immers mogelijk. Gelet op het gegeven dat de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet van dwingend recht zijn, kan aangenomen worden dat een afwijking op de regels niet toelaatbaar is. Deze redenering kan gevolgd worden in de memorie van toelichting waar de Vlaamse decreetgever aangeeft dat de mogelijkheid om cash een waarborg in de hand te geven uitgesloten wordt.⁵⁹

Een hiaat in de Vlaamse wetgeving betreft een overgang tussen het oude en nieuwe regime voor huurovereenkomsten die vernieuwd worden. Wat moet er bijvoorbeeld gebeuren met een huurwaarborg die vóór de Zesde Staatshervorming cash werd betaald, maar waarvan de huur wordt hernieuwd onder het nieuwe huurregime? Moet de verhuurder deze zelf op een rekening plaatsen als de huurovereenkomst wordt hernieuwd of moet hij deze teruggeven?

B. Teruggave huurwaarborg aan het einde van de huur

De vrijgave van de huurwaarborg wordt aan banden gelegd. Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de twee vormen die een waarborg kan aannemen.

Indien de waarborg een vorm heeft aangenomen van een geldsom of financiële zekerheidsstelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, dan moet een schriftelijk akkoord tussen beide partijen of een rechterlijke beslissing worden voorgelegd om over deze rekening te beschikken. Het schriftelijk akkoord tussen beide partijen moet bovendien dateren van na het beëindigen van de huurovereenkomst. De rechterlijke beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, zij kan dus onmiddellijk worden uitgevoerd. Hoger beroep of verzet is mogelijk.⁶⁰

De tweede vorm, waarbij de geldsom gestort werd op een door de verhuurder opgegeven rekening, zal worden teruggestort door de verhuurder aan de huurder binnen de 3 maand na het verlaten van het goed door de huurder. Echter, indien een huurder het goed

⁵⁸ Art. 62, §1 VWHD

⁵⁹ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612, 66.

⁶⁰ Art. 62, §3, lid 1 VWHD

niet zou verlaten hebben binnen deze termijn, kan een verhuurder verzaken aan zijn terugbetalingsplicht. Hiervoor dient wel een aangetekende brief naar de huurder gestuurd te worden waarin de verhuurder het verlaten betwist.⁶¹

Het Vlaams Gewest heeft haar bevoegdheid goed gebruikt met betrekking tot de huurwaarborg. Er is een duidelijk wetgevend kader voorhanden. Huurder en verhuurder weten binnen welke grenzen zij wel en niet mogen handelen. Enkel met betrekking tot de teruggave van de huurwaarborg zou niet enkel een regeling voor het geld op rekening van de verhuurder, maar ook met betrekking tot het schriftelijk akkoord uitgewerkt moeten worden. Het schriftelijk akkoord zou binnen een bepaalde periode gegeven moeten worden, tenzij betwisting. Bovendien is de periode van terugstorten van 3 maanden, in het kader van een studentenhuur, vrij lang. Een kortere periode van 1 of 2 maand was beter geweest.

PRAKTIJK

Uit de enquête blijkt dat in het Vlaams Gewest 96,7% van de studenten huurwaarborg betaalde. Bij 89,3% bedraagt de betaalde huurwaarborg 1 of 2 maanden huur, wat overeenkomt met het wettelijk bepaalde maximum. In 6,1% van de gevallen, 19 respondenten, werd echter aangeduid dat zij 3 maanden huur betaalden. 3 maanden huur is wettelijk niet toegelaten.

Bij 86,1% van de respondenten was er contractueel bepaald tegen wanneer de huur volstort dient te zijn, maar slechts bij 57,3% waren regels opgenomen hoe en wanneer ze de waarborg zouden terugkrijgen.

Een praktijkstudie over het effect van de nieuwe regelgeving voor het terugstorten van de huurwaarborg binnen 3 maand na het beëindigen van de huurovereenkomst is niet mogelijk geweest. Dit aangezien de nieuwe regelgeving pas werd toegepast na 1 januari 2019 en huurovereenkomsten in de meeste gevallen lopen van september 2019 – augustus 2020. Een evaluatie van deze regel zou wel aangewezen zijn.

2.3.2 Brussels huurregime

Artikel 255 BHC stelt dat de bepalingen van Titel XI, Hoofdstuk III *Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder* van toepassing zijn op de studentenhuurovereenkomsten waarbij het **gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats** dient. Hierdoor zijn de artikelen 248 BHC en 249 BHC, die de beginselen met betrekking tot de huurwaarborg en de plaatsing van de waarborg bepalen, enkel van toepassing op deze specifieke categorie van studentenhuurovereenkomsten.

Wat betreft de studentenhuurovereenkomsten waarbij het **goed niet tot hoofdverblijfplaats** van de huurder dient, zijn er geen specifieke regels in verband met de huurwaarborg.

A. Huurwaarborg aan het begin van de huur

Studentenhuurovereenkomst met hoofdverblijfplaats

Artikel 248 BHC stelt dat er tussen verhuurder en huurder een keuzerecht is om al dan niet een huurwaarborg te voorzien in de huurovereenkomst. Indien men de keuze maakt om een huurwaarborg te plaatsen volgens artikel 248 BHC, wordt dit door de

⁶¹ Art. 62, §3, lid 2 VVWD

Brusselse Huisvestingscode deels aan banden gelegd. De huurder heeft de keuze voor de vorm van de waarborg. Afhankelijk van de keuze bedraagt de huurwaarborg 2 of 3 maanden van de huurprijs. De huurder heeft keuze uit volgende 3 vormen:

- ofwel kiest hij een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling; de huurwaarborg mag in dit geval niet meer dan 2 maanden huur bedragen;
- opteert de huurder voor een bankwaarborg, zal de huurwaarborg niet meer dan 3 maanden huur mogen bedragen;
- indien hij kiest voor een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling, zal de huurder maximaal 3 maanden de huurprijs mogen betalen.⁶²

Huurder en verhuurder kunnen overeenkomen om minder dan 2 respectievelijk 3 maanden huur te vragen. Het maximumbedrag mag echter niet overschreden worden vanwege de dwingende werking van de Brusselse Huisvestingscode.

Wat betreft de uiterste datum van volstorting van de waarborg wordt door de Brusselse Huisvestingscode geen specificaties gegeven. Partijen leggen dit best schriftelijk vast in de huurovereenkomst om onenigheid te vermijden.

Indien een verhuurder weigert een waarborg te plaatsen op een manier zoals hierboven beschreven, wordt een strafmaat door de wet opgelegd. Deze strafmaat houdt in dat de verhuurder aan de huurder rente moet betalen. Deze rente is gelijk aan de rente die de huurder normaal zou ontvangen hebben indien de verhuurder de waarborg wel geplaatst zou hebben op een rekening. Deze rente is berekend op de wettelijke interest.⁶³

Artikel 249 BHC wekt de indruk dat een andere vorm van huurwaarborg niet overeengekomen kan worden. Echter, in deel 5 (zie *infra*) bij de modelcontracten wordt de mogelijkheid geboden voor een andere mogelijkheid. De memorie van toelichting geeft geen uitsluitel als de wettelijke regels dwingend, dan wel aanvullend zijn.⁶⁴ Er wordt vermoed dat dit nog steeds aanvullend recht is en partijen een andere vorm van huurwaarborg kunnen overeenkomen.

De regels met betrekking tot de huurwaarborg bij hoofdverblijfplaats zijn, zoals ook in de memorie van toelichting wordt aangegeven, voornamelijk een overname van de bepalingen uit de Woninghuurwet.⁶⁵

[Studentenhuurovereenkomst zonder hoofdverblijfplaats](#)

De keuze voor het al dan niet plaatsen van een huurwaarborg is *in casu* vrij. Partijen dienen zelf alles te bepalen, zoals vorm en hoogte van het bedrag. Dit doen ze best schriftelijk in de huurovereenkomst.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft, net zoals het Vlaams Gewest, geen overgangsmaatregelen bepaald voor een huurwaarborg van studentenhuurovereenkomsten die worden hernieuwd in de situatie vóór en na de Zesde Staatshervorming. De noodzaak hiervoor in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lijkt echter klein aangezien de regelgeving nog steeds aanvullend recht is en partijen vrij kunnen overeenkomen hoe zij de huurwaarborg regelen.

⁶² Art. 248, §2 BHC

⁶³ Art. 249, §1 BHC

⁶⁴ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St.* Br.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 45.

⁶⁵ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St.* Br.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 45.

B. Teruggave huurwaarborg aan het einde van de huur

Studentenhuurovereenkomst met hoofdverblijfplaats

Art. 249, §2 BHC bepaalt de vrijgave van de huurwaarborg aan het einde van de huur. Hier geldt dat indien de waarborg op een bankrekening werd volstort, men enkel over de bankrekening kan beschikken indien er een schriftelijk akkoord is of indien er een bij voorraad uitvoerbare rechterlijke beslissing is.

Studentenhuurovereenkomst zonder hoofdverblijfplaats

In casu is dit niet aan banden gelegd en dienen de partijen de modaliteiten hierrond zelf vast te leggen in de huurovereenkomst.

PRAKTIJK

95,7% is het percentage van studenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die aangaf dat zij huurwaarborg betaalden. Dat de Brusselse ordonnantiegever niet opteerde om voor studentenhuur – geen hoofdverblijfplaats een wettelijk kader in te voegen omtrent huurwaarborg, is vreemd. In de memorie van toelichting wordt hierover niets vermeld. Verhuurders en huurders worden op deze manier niet op gelijke voet geplaatst in de rechtsverhouding. Een verhuurder blijft, zonder wetgevend kader, in een sterkere positie.

2.3.3 Waals huurregime

Zoals hierboven bij de uiteenzetting van de toepasselijke huurregimes reeds werd aangehaald zijn er 2 soorten studentenhuurovereenkomsten in het Waals Gewest. Enerzijds de studentenhuurovereenkomsten waarbij de student er **niet** voor koos om het **goed tot hoofdverblijfplaats** te bestemmen, anderzijds de studentenhuurovereenkomsten waar de student er wel voor koos om het **goed tot hoofdverblijfplaats** te bestemmen. Op beide studentenhuurovereenkomsten zijn verschillende regelgevingen van toepassing met betrekking tot de huurwaarborg.

A. Huurwaarborg aan het begin van de huur

Studentenhuurovereenkomst met hoofdverblijfplaats

Een studentenhuurovereenkomst waarbij de student er wel voor koos om het goed tot zijn of haar hoofdverblijfplaats te bestemmen, valt voor de huurwaarborg onder de bepalingen van hoofdstuk III. Voor dit soort studentenhuurovereenkomst is er een wettelijke huurwaarborg geregeld. Huurder en verhuurder hebben *in casu* een keuze om een huurwaarborg overeen te komen. De modaliteiten van de waarborg zoals het bedrag en de wijze van verstrekking zijn aan banden gelegd. Over de datum van verstrekking van de waarborg laat de Waalse wetgever zich niet uit.

Het bedrag van de waarborg is afhankelijk van de wijze van verstrekking ervan. De keuze voor de wijze van verstrekking ligt bij de huurder. Het Waals Woninghuurdecreet voorziet in artikel 62, §1 WWHD 3 mogelijke wijzen van verstrekking:

- indien de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, bedraagt de huurwaarborg maximaal 2 maanden de huurprijs;
- kiest de huurder voor een bankwaarborg, bedraagt de waarborg maximaal 3 maanden huurprijs;

- opteert de huurder voor een bankwaarborg tussen OCMW en een financiële instelling, zal dit maximaal 3 maanden de huurprijs mogen bedragen.

Huurder en verhuurder kunnen in bovenstaande gevallen wel onderling overeenkomen om een huurwaarborg van minder dan 2 respectievelijk 3 maanden te verstrekken.

Indien een verhuurder weigert een waarborg te plaatsen op een manier zoals hierboven beschreven, wordt een strafmaat door de wet opgelegd, namelijk het betalen van de rente aan de huurder.⁶⁶

Artikel 62, §2 WWHD geeft te kennen dat de bepalingen omtrent de huurwaarborg dwingend zijn en dat een andere vorm niet overeengekomen kan worden. Er is hierover echter geen uitsluitel. Toekomstige rechtspraak en rechtsleer zal dit moeten uitwijzen.⁶⁷

Studentenhuurovereenkomst zonder hoofdverblijfplaats

Een studentenhuurovereenkomst waarbij de student er niet voor koos om het goed tot zijn of haar hoofdverblijfplaats te bestemmen, valt volledig onder hoofdstuk V van het Waals Woninghuurdecreet. Het Waals Woninghuurdecreet bevat geen bepalingen omtrent de huurwaarborg. Zowel verhuurder als huurder zijn aldus vrij om al dan niet een huurwaarborg overeen te komen. Zij dienen in onderling overleg de aspecten van deze waarborg overeen te komen.

B. Teruggave huurwaarborg aan het einde van de huur

Studentenhuurovereenkomst met hoofdverblijfplaats

Indien een huurder, na het beëindigen van de huurovereenkomst, de teruggave wil van zijn huurwaarborg, dient hij ofwel een schriftelijk akkoord ofwel een kopie van een rechterlijke beslissing voor te leggen. Ook een verhuurder kan op deze manier over een huurwaarborg beschikken indien deze zou dienen voor het dekken en vergoeden van door de huurder gemaakte kosten.⁶⁸ Een termijn waarbinnen dit moet gebeuren wordt niet bepaald.

Studentenhuurovereenkomst zonder hoofdverblijfplaats

Met betrekking tot de teruggave van de huurwaarborg is evenmin iets geregeld in het Waals Woninghuurdecreet. Partijen zullen moeten overeenkomen wat de voorwaarden en modaliteiten zijn voor de teruggave van de huurwaarborg.

PRAKTIJK

In het Waals Gewest geven de cijfers hetzelfde aan als in de andere 2 gewesten, 97,1% van de Waalse studenten betaalde huurwaarborg. Hiervan heeft geen enkele student zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed. Het is vreemd dat de Waalse decreetgever niet opteerde voor het invoeren van een wettelijk kader voor de huurwaarborg voor studentenhuur – geen hoofdverblijfplaats.

⁶⁶ Art. 62, §2 WWHD

⁶⁷ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 45.

⁶⁸ Art. 62, §3 WWHD

2.4 Tussentijdse conclusie huurwaarborg

Vóór de Zesde Staatshervorming bestonden er voor een studentenhuur naar gemeen huurrecht geen regels met betrekking tot de huurwaarborg. Partijen moeten de modaliteiten omtrent de huurwaarborg zelf vastleggen. Dit in tegenstelling tot de studentenhuur naar woninghuurrecht waar er wel een mogelijk wettelijk kader geboden wordt. Hierbij worden mogelijke vormen aangereikt met een gelimiteerde hoogte van het bedrag. Echter, partijen konden afwijken van de mogelijkheden in de Woninghuurwet. Zo was het mogelijk om een huurwaarborg cash te geven.

Gelet op het gegeven dat veel verhuurders huurwaarborg vragen aan het begin van de huur, lijkt het noodzakelijk om voor elke type huur, zowel zonder als met hoofdverblijfplaats, een wetgevend kader te bieden. Dit om de ongelijke rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder te verkleinen.

Na de Zesde Staatshervorming gebeurde dit deels.

Het Vlaams Gewest stelde aparte regels op voor de huurwaarborg. Er werden regels opgesteld voor de vormen, hoogte van de huurwaarborg, verstrekking van de huurwaarborg én de terugbetaling ervan indien toepasselijk. Daarnaast werd de regelgeving dwingend gemaakt waardoor partijen geen andere vormen van huurwaarborg kunnen overeenkomen.

Het Brussels Hoofdstedelijk en het Waals Gewest deden dit niet. Beiden blijven vasthouden aan het oude regime: er zijn geen regels als het een studentenhuur naar gemeen recht (zonder hoofdverblijfplaats) betreft en er zijn wel regels als het een studentenhuur naar hoofdverblijfplaats betreft. Dit is een hiaat in de wetgeving. Huurders en verhuurders hebben nood aan een wettelijk kader, gelet op de grote meerderheid van de huurovereenkomsten waarbij huurwaarborg wordt gevraagd.

2.5 Vergelijkende tabel

Tabel 2 - Vergelijkende tabel huurwaarborg (eigen tabel, 2020)

	VOOR DE ZESDE STAATSHERVORMING			NA DE ZESDE STAATSHERVORMING			
	FEDERAAL		VLAAMS GEWEST	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST		WAALS GEWEST	
	GEMEEN HUURRECHT	WONINGHUURRECHT		GEEN HOOFDVERBLIJFPLAATS	HOOFDVERBLIJFPLAATS	GEEN HOOFDVERBLIJFPLAATS	HOOFDVERBLIJFPLAATS
WETTELIJKE REGELING	<i>Geen wettelijke regeling</i>	Art. 10 WHW	Art. 62 VWHD	<i>Geen wettelijke regeling</i>	Art. 248 en 249 BHC	<i>Geen wettelijke regeling</i>	Art. 62 WWHD
VERPLICHTING/ KEUZE	<i>Geen specificatie</i>	Keuze	Keuze	<i>Geen specificatie</i>	Keuze	<i>Geen specificatie</i>	Keuze
VORM	<i>Geen specificatie</i>	1. Geïndividualiseerde rekening 2. Bankwaarborg 3. Bankwaarborg OCMW	1. Geïndividualiseerde rekening 2. Zakelijke zekerheidsstelling	<i>Geen specificatie</i>	1. Geïndividualiseerde rekening 2. Bankwaarborg financiële instelling 3. Bankwaarborg OCMW	<i>Geen specificatie</i>	1. Geïndividualiseerde rekening 2. Bankwaarborg
HOOGTE VAN DE WAARBORG	<i>Geen specificatie</i>	Maximaal 2 of 3 maanden naargelang de vorm	Maximaal 2 maanden	<i>Geen specificatie</i>	Maximaal 2 of 3 maanden naargelang de vorm	<i>Geen specificatie</i>	Maximaal 2 of 3 maanden naargelang vorm
UITERSTE DATUM VOLSTORTING	<i>Geen specificatie</i>	<i>Geen specificatie</i>	Ten vroegste 3 maand voor inwerkingtreding huurcontract	<i>Geen specificatie</i>	<i>Geen specificatie</i>	<i>Geen specificatie</i>	<i>Geen specificatie</i>
TERUGSTORTING	<i>Geen specificatie</i>	Schriftelijk akkoord of rechterlijke beslissing	Afhankelijk van vorm 1. Schriftelijk akkoord of rechterlijke beslissing 2. Terugstorting door verhuurder	<i>Geen specificatie</i>	Schriftelijk akkoord of rechterlijke beslissing	<i>Geen specificatie</i>	Schriftelijk akkoord of rechterlijke beslissing
UITERSTE DATUM TERUGSTORTING	<i>Geen specificatie</i>	<i>Geen specificatie</i>	Binnen 3 maand na verlaten goed, tenzij betwisting door verhuurder ⁶⁹	<i>Geen specificatie</i>	<i>Geen specificatie</i>	<i>Geen specificatie</i>	<i>Geen specificatie</i>

⁶⁹ I.e. enkel indien de huurwaarborg op een rekening op naam van de verhuurder werd geplaatst.

3. Staat van de woonst

In dit deel wordt de staat van de woonst besproken. Uit de gegevens van OpKrot van academiejaar 2018-2019 blijkt immers dat het voorwerp van 18% van de huurgeschillen de staat van de woonst betrof en dat bij 13% van de huurgeschillen het onderhoud en de herstellingswerken het voorwerp waren. Aangezien het onderhoud en de herstellingen nauw verwant zijn met de staat van de woonst worden deze ook besproken.

Er wordt een opsplitsing gemaakt tussen de staat van de woonst in de 4 verschillende huurregimes.

Per huurregime wordt telkens besproken hoe de staat van het goed enerzijds wordt vastgesteld en anderzijds waaraan het goed moet voldoen. Dit op drie verschillende momenten: bij intrede, tijdens en bij uittrede van de huur. Op het einde worden in vergelijkende tabellen de grote verschilpunten aangegeven.

De staat van de woonst wordt algemeen besproken. De toepasselijke wetgeving en de grote lijnen worden weergegeven. Er wordt niet in detail ingegaan op alle regelgevingen.

3.1 Situatie vóór de Zesde Staatshervorming

In casu betreft dit het federaal huurregime.

Met betrekking tot de staat van de woonst dient gekeken te worden naar het algemeen federaal huurregime en de gewestelijke regelgevingen hierover. De gemeentelijke verordeningen over de staat van het goed voor de Zesde Staatshervorming worden niet verder besproken.

A. Federale regelgeving

Met betrekking tot de staat van de woonst onder het federaal huurregime dient een onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds de woningen waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet in het goed plaatst en anderzijds de woningen waarbij de huurder wel zijn hoofdverblijfplaats in het goed plaatst.

Studentenverblijf – geen hoofdverblijfplaats

Zoals hierboven besproken zal voor een onroerend goed waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet in het goed plaatst enkel het gemeen huurrecht van toepassing zijn wat betreft de staat van de woonst. Enige uitzondering hierop is indien partijen er vrijwillig voor kozen om de Woninghuurwet toe te passen op hun overeenkomst (zie *supra*).

Studentenverblijf – hoofdverblijfplaats

Indien een huurder zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed plaatst, zal de Woninghuurwet van toepassing zijn. Daarenboven zal, in het geval de staat van de woonst besproken wordt, ook het *Koninklijk besluit tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten*

*minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid*⁷⁰ (hierna: KB van 8 juli 1997) van toepassing zijn.

Voor leemtes wordt teruggevallen op het gemeen recht – geen hoofdverblijfplaats.

B. Vlaams Gewest

Wat betreft de staat van de woning is de Vlaamse Wooncode van toepassing.

C. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er, als aanvulling op de federale wetgeving, de Brusselse Huisvestingscode. Naast de Brusselse Huisvestingscode is ook het *Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen*⁷¹ (hierna: Besluit 4 september 2003) en *Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen*⁷² (hierna: wijzigingsbesluit Besluit 4 september 2003) van toepassing.

D. Waals Gewest

De Waalse Huisvestingscode is in het Waals Gewest van toepassing, naast de federale wetgeving, op de verhuur van alle woningen, en dus ook op studentenhuur.

In de volgende delen wordt telkens eerst uitgegaan van de federale regeling die gold vóór de Zesde Staatshervorming. Daarna wordt telkens gekeken naar de gewestelijke wetgeving die werd uitgebracht.

3.1.1 Staat van het goed bij intrede

A. Vaststelling van de staat van het goed

A. Federale regelgeving

Studentenverblijf – geen hoofdverblijfplaats

Het federaal gemeen huurregime bepaalt dat er voor de vaststelling van de staat van het goed een tegensprekelijke plaatsbeschrijving moet opgemaakt worden tussen partijen.⁷³ Deze bepaling is van dwingend recht, partijen kunnen niet afwijken.⁷⁴

⁷⁰ Koninklijk besluit tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, BS 21 augustus 1997.

⁷¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, BS 19 september 2003.

⁷² Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, BS 3 april 2006.

⁷³ Art. 1730 BW

⁷⁴ Commentaar bij art. 1731 BW (1 september 2009). Geraadpleegd op 16 mei 2020 via <https://jura.kluwer.be/secure/documentview.aspx?id=dn300011195#fulltext>

Een plaatsbeschrijving is een schriftelijke vaststelling die de staat van het goed weergeeft. Er zijn 3 kenmerken.

Vooreerst moet dit omstandig zijn. Met 'omstandig' wordt bedoeld dat het gehuurde goed en zijn verschillende gedeelten, vertrek per vertrek, gedetailleerd en nauwkeurig omschreven worden.⁷⁵ Het moet voor partijen mogelijk zijn om de toestand bij intrede te vergelijken met de toestand van het goed bij uittrede. Een stijlformule, zoals 'in goede staat', is niet omstandig bepaalde de vrederechter van Diest in een vonnis⁷⁶. Dit wordt bevestigd in een onderzoek van het Steunpunt Wonen.⁷⁷ In een andere casus⁷⁸ zag de rechtbank volgende clausule niet aan als geldige plaatsopneming: "*Tevens werden niet gecontroleerd: het goed functioneren van verschillende uitrustingen zoals (...) enz.... Deze uitrustingen zullen beschouwd worden als zijnde in normale staat van het goed gebruik indien één maand na deze plaatsbeschrijving de huurder geen enkele opmerking of reserve in verband hiermee heeft geformuleerd.*" Het ontbreken van een omstandige plaatsbeschrijving wordt gezien als het ontbreken van een plaatsbeschrijving.⁷⁹ Echter, in een vonnis van het vrederegerecht van Sint-Truiden⁸⁰ was volgende clausule uit een huurcontract het voorwerp van discussie: "*De huurder verklaart de goederen die hij in huur neemt, bezichtigd te hebben, ze goed te kennen en ze in perfecte toestand van onderhoud aanvaard en ontvangen te hebben. Alleen wat desaangaande voorzien is in een tegensprekelijke staat van bevinding voor de intrede in de goederen, zal als bewijs van het tegendeel gelden.*" De huurder beweerde dat er geen tegensprekelijke staat van bevinding was opgemaakt. De vrederechter oordeelde echter dat er enkel een melding nodig was bij afwijkingen. De vrederechter aanvaardde het gegeven dat de huurder geen beschadigingen had opgemerkt, als aanvaarding van het goed. *In casu* was er wel een plaatsbeschrijving bij intrede voorhanden.

Ten tweede en ten derde, moeten partijen de plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opmaken. Kort uitgelegd veronderstelt 'op tegenspraak' dat beide partijen samen de plaatsbeschrijving opmaken en dus bij de plaatsbeschrijving aanwezig zijn. 'Voor gezamenlijke rekening' veronderstelt dat beide partijen de kosten delen.

Een vraag stelt zich hierbij of de plaatsbeschrijving moet geregistreerd worden samen met de huurovereenkomst.⁸¹ Artikel 1714bis BW, *in cumul* met artikel 1730, §1, lid 1 BW en artikel 1bis WHW, dat hierboven besproken werd met betrekking tot de verhuur van een 'kamer bedoeld voor de huisvesting van studenten', liet namelijk duidelijk verstaan dat deze huurovereenkomst schriftelijk diende te gebeuren en dat deze geregistreerd moet worden.

Op de vraag over de eventuele verplichte registratie van de plaatsbeschrijving is er onder het federaal huurstelsel geen eenduidigheid. Er zijn twee strekkingen:

- de ene strekking behelst de idee dat er geen verplichting is. Deze strekking baseert zich louter op de naakte wettekst, de 'letter van de wet';

⁷⁵ Vred. Westerlo 7 juli 1999, *T. Huur* 2001, 98.

⁷⁶ Vred. Diest nr. 02A590 22 juli 2002, *Huur* 2002, afl. 4, 172.

⁷⁷ Het woninghuurrecht in de rechtspraak (juni 2016). Geraadpleegd op 11 mei via https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_15_Woninghuurrecht_in_de_rechtspraak.pdf

⁷⁸ Vred. Turnhout 6 maart 2009, *Huur* 2010, 34.

⁷⁹ Cass. (1^e k.) 29 oktober 1992, AR 9449, *Arr. Cass.* 1992, 1269.

⁸⁰ Vred. Sint-Truiden 25 januari 1996, *Huur* 1996, 140, noot DE SMEDT, P..

⁸¹ BAERT, H., "De verhuur van studentenkamers. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van de huurovereenkomst.", *Huur* 2008/4, 173-174, nr. 4.

- de andere strekking behelst de idee dat er wel een verplichting is voor het registreren van de plaatsbeschrijving. Zij baseert zich hiervoor op de doelstelling van de wetgever en de voorbereidende werken, de 'geest van de wet'.⁸² Deze onduidelijkheid kent voornamelijk gevolgen op het einde van de huur (zie *infra*).

Indien partijen niet overeenkomen bij het opmaken van een plaatsbeschrijving, wordt een derde aangesteld door de vrederechter.⁸³

De plaatsbeschrijving bij de verhuur van een studentenverblijf zal uiteraard minder uitgebreid zijn dan bij een gewone verhuur, gelet op de kleinere woonruimte.⁸⁴

Het belang van een goede, nauwkeurige plaatsbeschrijving komt voornamelijk op het einde van de huur tot uiting.

Studentenverblijf – hoofdverblijfplaats

In de Woninghuurwet zelf wordt noch een specificatie noch een aanhaling gemaakt van een plaatsbeschrijving. De regels van het gemeen huurrecht zijn bijgevolg van toepassing.

Het gemeen huurrecht legt voor de plaatsbeschrijving van een onroerende goed dat verhuurd wordt onder de Woninghuurwet wel een verplichte registratie op. Zo bepaalt artikel 1730, §1, lid 1 BW het volgende: "*Hij (de plaatsbeschrijving nvdr.) wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst in de zin van artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 en zal eveneens onderworpen zijn aan de registratie.*" De plaatsbeschrijving voor een studentenhuur met hoofdverblijfplaats moet wel geregistreerd worden.

Onder het federaal huurstelsel was er in beide situaties geen modeldocument voorhanden voor het opmaken van een plaatsbeschrijving. Dit is een tekortkoming. Uit aangehaalde rechtspraak blijkt dat dit nodig is. Een modeldocument kan het belang aantonen van de plaatsbeschrijving en een huurder of verhuurder erop wijzen dat een stijlformule niet voldoet. Bovendien komen bij studentenhuur nauwelijks professionelen tussen voor de verhuur waardoor partijen onwetend kunnen zijn over de vormvoorwaarden van de plaatsbeschrijving.

B. Vlaams Gewest

In de Vlaamse Wooncode werd de verplichting van de plaatsbeschrijving niet verder uitgewerkt.

C. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Er is geen extra regelgeving terug te vinden in de Brusselse Huisvestingscode.

D. Waals Gewest

Er is geen extra regelgeving voorzien omtrent de vaststelling van de staat van de woonst.

⁸² Persoonlijke communicatie met dhr. Dirk Meulemans, lector HoGent, op 28 april

⁸³ Art. 1730, §1, lid 2 BW

⁸⁴ TIMMERMANS, R., "De huurovereenkomst van een studentenkamer binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, 87-101.

B. Normen waaraan het goed moet voldoen

A. Federaal

Studentenverblijf – geen hoofdverblijfplaats

Het gemeen huurrecht is met betrekking tot de staat van het goed waarin het zich moet bevinden bij het leveren zeer beperkt gebleven. Bij een verhuurder ligt de plicht om het goed "in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren."⁸⁵ Een verdere uitwerking van het begrip 'in goede staat van onderhoud' ontbreekt echter.

Studentenverblijf – hoofdverblijfplaats

Met betrekking tot de normen waaraan het goed moet voldoen, werd in de Woninghuurwet enkel in artikel 2 WHW de staat van het gehuurde goed besproken. Het gehuurde goed moet voldoen aan de 'elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.' De vervulling van de voorwaarde wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het moment dat de huurder ervan in het genot treedt. Deze regel is van dwingend recht.⁸⁶

De voorwaarden werden in het KB van 8 juli 1997 verder uitgewerkt. In een notendop omschreven bevat het regelgeving met betrekking tot volgende zaken bij de verhuur van een goed: wat onder een woonvertrek en woning wordt verstaan en wat zij wel en niet mogen omvatten⁸⁷, de staat van het onroerend goed en de fundering, vloeren en timmerwerk⁸⁸. Daarnaast wordt de vochtinfiltratie besproken⁸⁹. Verder bespreekt het KB de natuurlijke lichtbronnen in het huis en de verluchting van woon- en sanitaire vertrekken⁹⁰. Artikel 6 geeft een opsomming van wat voorzien moet zijn bij het verhuren van een goed⁹¹. Ten slotte moeten de woonvertrekken vrij toegankelijk zijn.⁹²

Indien het goed niet voldoet aan de voorwaarden geeft de wet 2 mogelijkheden mee:

- ofwel vraagt de huurder aan de verhuurder om de nodige werken uit te voeren om het goed in overeenstemming te krijgen met de eisen inzake woonkwaliteit;
- ofwel heeft de huurder het recht om de ontbinding van de overeenkomst te eisen met schadevergoeding.⁹³

B. Vlaams Gewest

De Vlaamse Wooncode voorziet in Titel III, Hoofdstuk II *De veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen* de vereisten voor woningkwaliteit. Er wordt bepaald dat de Vlaamse Regering met betrekking tot de volgende onderwerpen specifiekere regelgeving zal uitvaardigen: de oppervlakte van de woongedeelten, de sanitaire voorzieningen, de winddichtheid, thermische isolatie en verwarmingsmogelijkheden, de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, de elektrische installaties voor verlichting, de elementen met betrekking tot gasinstallaties en de stabiliteit en bouwfysica van gebouwelementen, toegankelijkheid,

⁸⁵ Art. 1720, lid 1 BW

⁸⁶ Art. 2, §1, lid 3 WHW

⁸⁷ Art. 1 KB van 8 juli 1997; art. 2 KB van 8 juli 1997

⁸⁸ Art. 3 KB van 8 juli 1997

⁸⁹ Art. 4 KB van 8 juli 1997

⁹⁰ Art. 5 KB van 8 juli 1997

⁹¹ Dit betreft een eigen, permanent toegankelijk tappunt, een gootsteen met reukafsnijder, eigen toilet, elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, voldoende verwarmingsmiddelen en permanente toegankelijkheid tot smeltveiligheids van de elektrische installatie in de woning.

⁹² Art. 7 KB van 8 juli 1997

⁹³ Art. 2, §1, 6 WHW

energetische prestaties en drinkwater.⁹⁴ Brandveiligheid en woningbezetting worden in deze context ook onderworpen aan de uit te vaardigen regelgeving van de Vlaamse Regering. Daarnaast is een mogelijkheid vastgelegd voor gemeenten om strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen vast te leggen voor 'kamers' in de enge betekenis⁹⁵.⁹⁶

Indien een goed, gelegen in het Vlaams Gewest, niet conform de eisen uit de Vlaamse Wooncode is, kan er een bevel tot uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden worden uitgevaardigd ofwel een bevel tot bestemmingswijzigingen ofwel een sloopbevel. Dit is afhankelijk van het conformiteitsonderzoek.⁹⁷ Daarnaast kunnen ook administratieve en strafrechtelijke sancties opgelegd worden.⁹⁸

Er wordt daarnaast een niet-verplicht conformiteitsattest ingevoerd. Het conformiteitsattest toont aan dat een woning aan de woningkwaliteitsnormen vastgesteld in de Vlaamse Wooncode voldoet.

De Vlaamse Wooncode bespreekt het conformiteitsattest in de artikelen 6 en 7 Vlaamse Wooncode. Artikel 7 bepaalt dat een conformiteitsattest aanwezig kan zijn voor woningen die verhuurd worden, waaronder ook de huur van studenten. Een bijzonder belang dient gehecht te worden aan artikel 6 Vlaamse Wooncode. Het artikel bepaalt namelijk dat een gemeenteraad kan beslissen om een conformiteitsattest verplicht te stellen. Een aantal steden in Vlaanderen deden dit reeds. De volledige lijst is terug te vinden op <https://www.wonenvlaanderen.be>.

Indien een conformiteitsattest wordt afgeleverd, is dit geldig voor 10 jaar. Bij inbreuken gedurende deze 10 jaar op de elementaire eisen van woonkwaliteit kan het conformiteitsattest ingetrokken worden.

C. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Artikel 4 BHC vermeldt de verplichtingen waaraan woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten voldoen. Dit betreft onder andere verplichtingen omtrent verplichte elementaire veiligheid⁹⁹, gezondheid¹⁰⁰ en verplichte elementaire uitrusting¹⁰¹.¹⁰² De Brusselse Regering houdt zich het recht voor om aanvullende regelgeving uit te brengen met betrekking tot bepaalde categorieën van woningen.¹⁰³ Dit gebeurde vóór de Zesde Staatshervorming nog niet.

Inbreuken op de elementaire eisen kunnen leiden tot een verhuurverbod na een woningonderzoek, maar ook administratieve sancties¹⁰⁴.¹⁰⁵

⁹⁴ Art. 5, §1 Vlaamse Wooncode

⁹⁵ *i.e.* een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt

⁹⁶ Art. 6, 2° Vlaamse Wooncode

⁹⁷ De wettelijke regeling hieromtrent is uitgewerkt in Titel III, Hoofdstuk 5 'Sancties' Vlaamse Wooncode

⁹⁸ Van Hauwermeiren, E. (2014). *Kwaliteitsvereisten m.b.t. het gehuurde goed: verhouding tussen de federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving* [Masterproef]. Universiteit Gent, Faculteit Rechtsgeleerdheid.

⁹⁹ *i.e.* stabiliteit van het gebouw, elektriciteit, gas en verwarming

¹⁰⁰ *i.e.* vochtigheid, giftigheid, parasieten, verlichting, verluchting, riolering, oppervlakte, toegang en hoogte

¹⁰¹ *i.e.* water, sanitaire en elektrische installaties, verwarming, kookuitrustingen

¹⁰² Art. 4, §1 BHC

¹⁰³ Art. 4, §2 BHC

¹⁰⁴ Op deze sancties wordt niet verder ingegaan aangezien deze niet relevant zijn in het kader van deze bachelorproef.

¹⁰⁵ Van Hauwermeiren, E. (2014). *Kwaliteitsvereisten m.b.t. het gehuurde goed: verhouding tussen de federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving* [Masterproef]. Universiteit Gent, Faculteit Rechtsgeleerdheid.

Tot 2013 stelde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een conformiteitscontrole-attest verplicht voor het verhuren van gemeubileerde woningen en woningen met een oppervlakte minder dan 12m². Sinds 2013 is het conformiteitscontrole-attest niet meer verplicht, behalve indien er een verhuurverbod is en men opnieuw, na het uitvoeren van de nodige werken, wil verhuren^{106, 107}.

D. Waals Gewest

Het Waals Gewest legde de verhuur voor onder andere huisvesting aan studenten aan banden door een verplichte verhuurvergunning in het leven te roepen. Deze verhuurvergunning moet aanwezig zijn vóór de verhuurder het pand te huur aanbiedt.¹⁰⁸

Het verkrijgen van een verhuurvergunning houdt voor een verhuurder in dat hij met verscheidene zaken in orde moet zijn. Dit is onder andere een verplichting tot branddetectors, onschendbaarheid van de woning en bescherming van het privéleven, de inachtnaam van de bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en ook het energieprestatiecertificaat en attest voor verwarmingsinstallaties indien dit verplicht is.¹⁰⁹ Daarnaast biedt artikel 10 WHC de mogelijkheid aan gemeentes om gemeentelijke verordeningen uit te brengen met betrekking tot de verhuurvergunning.

Indien een verhuurder een verhuurvergunning verkrijgt, blijft deze geldig voor een periode van 5 jaar.¹¹⁰ Inbreuken op de normen kunnen leiden tot het intrekken van de verhuurvergunning, maar ook administratieve en strafrechtelijke sancties^{111, 112}.

3.1.2 Staat van het goed tijdens de huurovereenkomst

A. Vaststelling van de staat van het goed tijdens de huurovereenkomst

Artikel 1730, §2 BW bepaalt dat indien er tijdens de huurovereenkomst belangrijke wijzigingen aan het goed zijn gebeurd, partijen een plaatsbeschrijving kunnen eisen. Deze plaatsbeschrijving dient eveneens omstandig, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te gebeuren.

B. Normen waaraan het goed moet voldoen

A. Federaal

Met betrekking tot de staat van het goed tijdens de huurovereenkomst op federaal niveau moet terug een onderscheid gemaakt worden tussen het gemeen huurrecht en het woninghuurrecht.

¹⁰⁶ Dit verhuurverbod wordt niet besproken.

¹⁰⁷ Persoonlijke communicatie met CIL-WIC, Wooninformatiecentrum Brussel Hoofdstedelijk Gewest, op 19 mei 2020

¹⁰⁸ Art. 9 WHC en art. 10 WHC

¹⁰⁹ Art. 10 WHC

¹¹⁰ Art. 11 WHC

¹¹¹ Op deze sancties wordt niet verder ingegaan aangezien deze niet relevant zijn in het kader van deze bachelorproef.

¹¹² Van Hauwermeiren, E. (2014). *Kwaliteitsvereisten m.b.t. het gehuurde goed: verhouding tussen de federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving* [Masterproef]. Universiteit Gent, Faculteit Rechtsgeleerdheid.

Studentenverblijf – geen hoofdverblijfplaats

Het gemeen huurrecht bepaalt in een aantal artikelen wat de rechten en plichten zijn van zowel huurder als verhuurder tijdens de huurperiode met betrekking tot de staat van het goed.

Wat betreft de **rechten en plichten van de huurder** is hij gehouden het goed als een goede huisvader te gebruiken en bovendien te gebruiken overeenkomstig de bestemming die er volgens de huurovereenkomst aan gegeven is.¹¹³

Een tweede plicht in hoofde van de huurder is de plicht om de verhuurder de werken te laten uitvoeren die niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst, *id est* dringende herstellingen. Zelfs indien het genot van de huurder door deze werken zou verminderen, dient hij deze te ondergaan. De wet komt wel tussen indien de werken langer dan 40 dagen duren of indien het verhuurde goed onbewoonbaar wordt door de werken. In het eerste geval heeft een huurder het recht om de huurprijs te verminderen "naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven." In het tweede geval kan de huurder de huur doen ontbinden.¹¹⁴

Een derde plicht van de huurder is om herstellingen uit te voeren die in artikel 1754 BW zijn gesteld. Dit betreft de opsomming in het artikel zelf van herstellingen¹¹⁵, herstellingen die volgens de plaatselijke gebruiken¹¹⁶ voor de huurder zijn en geringe herstellingen tot onderhoud.

Een huurder en verhuurder kunnen, indien zij dit wensen, anders overeenkomen. Een huurder wordt ontslaan uit zijn herstellingsplicht of uit het betalen van de herstellingen voortvloeiend uit zijn plicht indien hetgeen hersteld moet worden beschadigd is geraakt door ouderdom of overmacht.¹¹⁷

Wat betreft de **rechten en plichten van de verhuurder** voorziet artikel 1720, lid 2 BW dat een verhuurder gedurende de huurtijd alle herstellingen moet verwezenlijken die nodig zijn met uitzondering van de herstellingen ten laste van de huurder. Bovendien mag een verhuurder de bestemming van het gehuurde goed niet veranderen tijdens een lopende huurovereenkomst.¹¹⁸ Artikel 1719 BW poneert bovendien dat de verhuurder een plicht heeft om het goed te onderhouden zodat het door de huurder kan gebruikt worden in de hoedanigheid waartoe het bestemd is.

Studentenverblijf - hoofdverblijfplaats

Het woninghuurrecht maakt één vermelding over de staat van het goed gedurende de huurovereenkomst, met name in artikel 2, §2 WHW. Daarin wordt enerzijds vermeld dat de artikelen 1720, 1754 en 1755 BW van toepassing zijn en anderzijds dat een verhuurder verplicht is tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen.

Bovendien zijn de bepalingen van het KB van 8 juli 1997 in verband met de staat van het goed nog steeds van toepassing.

¹¹³ Art. 1728 BW

¹¹⁴ Art. 1724 BW

¹¹⁵ o.a. aan haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen; aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen; aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn; aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is; aan deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, hengsels, grendels en sloten

¹¹⁶ Wat onder plaatselijke gebruiken is afhankelijk van gerechtelijk kanton tot kanton. Er werden geen voorbeelden hiervan teruggevonden (art. 1754 BW).

¹¹⁷ Art. 1755 BW

¹¹⁸ Art. 1723 BW

B. Vlaams Gewest

Met betrekking tot de staat van het goed tijdens de huurovereenkomst creëerde de Vlaamse Wooncode geen extra rechten of verplichtingen in hoofde van de huurder dan deze uit het gemeen huurrecht of de Woninghuurwet.

In hoofde van de verhuurder werd wel de verplichting gecreëerd dat het goed tijdens de verhuur moet blijven voldoen aan de elementaire eisen inzake woonkwaliteit. Bij het niet voldoen kunnen er administratieve en/of strafrechtelijke sancties volgen.

De Vlaamse Wooncode voorziet eveneens in een mogelijkheid voor het vervallen van het conformiteitsattest in artikel 10 Vlaamse Wooncode. Dit door middel van het opstarten van een procedure om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

C. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet het goed blijven voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4 BHC. Indien niet voldaan wordt aan de verplichtingen, kunnen administratieve sancties en een verhuurverbod volgen.

D. Waals Gewest

Tijdens de huurovereenkomst dient het goed gelegen in het Waals Gewest te blijven voldoen aan de voorwaarden waaronder het een verhuurvergunning kreeg. Bij een niet-naleving krijgt een verhuurder een aanmaning waarbij hij, afhankelijk van het gebrek, een aantal uren of dagen de tijd krijgt om de gebreken in orde te stellen. Indien hij dit niet binnen de vooropgeschreven tijd volbrengt, kan zijn verhuurvergunning worden ingetrokken. Bovendien kan de verhuurvergunning ook ingetrokken worden door het gemeentecollege als hij de herstelling van het gebrek niet binnen 20 dagen aanvangt na de aanmaning. De Waalse Regering kan de verhuurvergunning intrekken indien hij de herstelling van het gebrek niet binnen 30 dagen aanvangt.¹¹⁹ Dit kan gepaard gaan met de administratieve en/of strafrechtelijke sancties.

3.1.3 Staat van het goed bij uittrede

A. Vaststelling van de staat van het goed

A. Federaal

Studentenverblijf – geen hoofdverblijfplaats & studentenverblijf - hoofdverblijfplaats

Partijen kunnen overeenkomen om op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving bij uittrede op te maken. Er is wettelijk geen regeling uitgewerkt omtrent deze plaatsbeschrijving. Er is dus ook geen specificering van het moment waarop dit moet opgemaakt worden. Rechtspraak gaf echter volgende omkadering aan:

- Een plaatsbeschrijving die niet op tegenspraak gebeurt, bijvoorbeeld door het nemen van foto's door 1 van de partijen, of een plaatsbeschrijving die plaatsvindt voor definitieve uittrede is geen geldige uittrede.¹²⁰
- De plaatsbeschrijving moet bovendien opgemaakt worden bij afgifte van de sleutels. Een plaatsbeschrijving 1 maand na uittrede en met een eenzijdige opmaak wordt niet aanvaard als geldig tegenbewijs of plaatsbeschrijving.¹²¹

¹¹⁹ Art. 13 WHC

¹²⁰ Vred. Torhout 30 november 1999, *T. Huur* 2001, 143.

¹²¹ Vred. Brugge 7 januari 2011, *Huur* 2011, 175.

B. Vlaams Gewest

Met betrekking tot de vaststelling van de staat van het goed bij uittrede is er geen extra regelgeving uitgebracht.

C. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Er is geen aanvullende regelgeving uitgebracht door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

D. Waals Gewest

Er werden geen extra bepalingen vastgesteld voor vaststelling van de staat van het goed op het einde van de huurovereenkomst.

B. Normen waaraan het goed moet voldoen

A. Federaal

Studentenverblijf – geen hoofdverblijfplaats

De normen waaraan het goed moet voldoen zijn afhankelijk van het wettelijk vermoeden. Zoals hierboven beschreven moet er aan het begin van de huurovereenkomst een omstandige, tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt te worden. Het doel van de opmaak van de plaatsbeschrijving wordt hier duidelijk. Het Burgerlijk Wetboek (gemeen huurrecht) voorziet namelijk twee situaties in artikel 1731 BW.

De eerste situatie, neergeschreven in §2, is de situatie waarin er een **omstandige plaatsbeschrijving** opgemaakt werd. In dit geval dient de huurder het goed terug te geven in de oorspronkelijke staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving, met uitzondering van de beschadigingen ten gevolge van overmacht of ouderdom. Indien er huurschade zou zijn, dan moet de verhuurder dit nog steeds bewijzen. Enkel de plaatsbeschrijving is niet voldoende.¹²²

De tweede situatie is die neergeschreven in §1 waarbij er **geen omstandige plaatsbeschrijving** werd opgemaakt. In dit geval is er een vermoeden in het voordeel van de huurder. Het vermoeden stelt dat de huurder het goed ontvangen heeft in de staat zoals het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst. Een verhuurder heeft wel het recht om dit vermoeden te weerleggen door middel van tegenbewijs dat met alle middelen van recht kan bewezen worden.

De verplichting van het registreren van de plaatsbeschrijving komt hier tussen. Indien de verhuurder een **verplichting** heeft om de plaatsbeschrijving te **registreren**, zoals de ene strekking uit het gemeen huurrecht meent, dan zal bij een niet-registratie de plaatsbeschrijving geen waarde kennen. Een verhuurder die zich bij een eventueel dispuut op het einde van de huur wil beroepen op een niet-geregistreerde plaatsbeschrijving, kan hier geen beroep op doen. Hier geldt onmiddellijk het vermoeden uit artikel 1731, §1 BW dat de huurder het goed ontvangen heeft in de staat waar het zich in bevindt op het einde van de huur.

Indien de verhuurder **geen verplichting** heeft om de plaatsbeschrijving te **registreren**, ligt dit anders. Hierbij zal hij bij een niet-registratie wel beroep kunnen doen op de plaatsbeschrijving bij een dispuut. De waarde van de plaatsbeschrijving is hier niet afhankelijk van de registratie.

¹²² Cass. (1^e k.) 18 oktober 1996, AR C.95.0171.N, Carlens/Raskin, Arr. Cass. 1996, 937.

De onduidelijkheid over het al dan niet registreren van een plaatsbeschrijving en nog meer de eventuele gevolgen ervan, is iets dat na de Zesde Staatshervorming toch zeker zou moeten weggewerkt zijn.

Een belangrijke nuance met betrekking tot artikel 1731 BW is dat de regeling in het artikel van aanvullend recht is.¹²³ Partijen kunnen in de huurovereenkomst anders overeenkomen en de wettelijke vermoedens uit artikel 1731 BW uitsluiten.

De aansprakelijkheden van de huurder op het einde van de huurovereenkomst worden ook besproken. Zo is een huurder aansprakelijk voor verliezen en beschadigingen die ontstaan zijn gedurende de huurovereenkomst. Dit is met uitzondering van de verliezen en beschadigingen ontstaan buiten zijn schuld.¹²⁴ Deze verliezen en beschadigingen zijn slechts op het einde van de huur toerekenbaar.¹²⁵ Daarnaast is de huurder aansprakelijk voor brand, ook hier terug met uitzondering van brand die buiten zijn schuld is ontstaan.¹²⁶ Tenslotte is hij aansprakelijk voor beschadigingen en verliezen die ontstaan zijn door zijn huisgenoten of onderverhuurders.¹²⁷

Studentenverblijf - hoofdverblijfplaats

In de Woninghuurwet wordt niets vermeld in verband met normen waaraan het goed dient te voldoen op het einde van de huurovereenkomst. De regels van het gemeen huurrecht zijn *in casu* van toepassing.

De plaatsbeschrijving dient hier wel verplicht geregistreerd te worden. Indien geen geregistreerde plaatsbeschrijving voorhanden is, zal ervan uitgegaan worden dat er geen bewijs is. Artikel 1731, §1 BW is bij dit laatste van toepassing.

B. Vlaams Gewest

Er is geen extra regelgeving uitgebracht hierover op regionaal niveau van het Vlaams Gewest.

C. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Er is geen aanvullende regelgeving uitgebracht door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

D. Waals Gewest

Er werden geen extra bepalingen vastgesteld.

¹²³ Commentaar bij art. 1731 BW (1 september 2009). Geraadpleegd op 15 mei via <https://jura.kluwer.be/secure/documentview.aspx?id=dn300011195#fulltext>

¹²⁴ Art. 1732 BW

¹²⁵ Cass. (1^e k.) 25 februari 2005, AR C.03.0245.N, Lonicera/ Redevco Retail Belgium, Brico Trading, Arr. Cass. 2005, 481.

¹²⁶ Art. 1733 BW

¹²⁷ Art. 1734 BW

3.2 Situatie na de Zesde Staatshervorming

3.2.1 Vlaams huurregime

A. Staat van het goed bij intrede

Vaststelling van de staat van het goed bij intrede

Wat betreft de vaststelling van de staat van het goed bij het ingaan van de huurovereenkomst verwijst artikel 56 VVHD voor de plaatsbeschrijving van studentenhuurovereenkomsten naar artikel 9 VVHD. De Vlaamse Regering koos ervoor om de verplichtingen voor een plaatsbeschrijving bij aanvang van een studentenhuurovereenkomst gelijk te stellen aan de verplichtingen voor een plaatsbeschrijving bij aanvang van huurovereenkomsten die onder de algemene bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet vallen. Concreet houdt de verplichting in dat er een plaatsbeschrijving gemaakt wordt ofwel tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed beschikt. Bovendien moet deze plaatsbeschrijving omstandig, voor gezamenlijke rekening en op tegenspraak gebeuren.

Daarnaast heeft de verhuurder de verplichting om deze plaatsbeschrijving te registreren samen met de huurovereenkomst.¹²⁸ De onduidelijkheid over het registreren die vóór de Zesde Staatshervorming bestond, is weggewerkt.

Een belangrijke opmerking en tevens een uitzondering die *in casu* wel vermeld moet worden, is deze met betrekking tot de huur van een studentenverblijf dat een roerend goed is. De registratieverplichting is immers een federale bevoegdheid. De Vlaamse wetgever kan *in casu* niet tussenkomen. Momenteel stelt de federale wetgever enkel de registratie van een huurovereenkomst, met plaatsbeschrijving, van een onroerend goed verplicht.¹²⁹ Met betrekking tot de verhuur van een roerend goed is er geen verplichting opgenomen in het federale Wetboek der Registratierechten. Deze uitzondering is niet vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet. Partijen kunnen bij de verhuur van een roerend goed natuurlijk wel een vrijwillige registratie van huurovereenkomst en plaatsbeschrijving overeenkomen.¹³⁰

Het Woninghuurdecreet biedt in artikel 9, §1, lid 2 VVHD een oplossing indien partijen niet tot overeenstemming komen bij het opmaken van de plaatsbeschrijving. Indien dit scenario zich voordoet, zal de rechter bij wie de zaak aanhangig werd gemaakt¹³¹ een deskundige aanstellen die deze plaatsbeschrijving opmaakt.

Het Vlaams Gewest voorziet geen modeldocument voor de plaatsbeschrijving.

Normen waaraan het goed moet voldoen

De normen waaraan het goed moet voldoen bij het ingaan van de huurovereenkomst ofwel de leveringsplicht worden bepaald in artikel 12 VVHD.

¹²⁸ Art. 9, §1 VVHD

¹²⁹ Art. 19, 3° Wetboek registratierechten

¹³⁰ Persoonlijke contact met dhr. Dirk Meulemans, lector aan Hogeschool Gent, op 28 april

¹³¹ Met betrekking tot de bevoegde rechter in dit geval wordt verwezen naar 4.2 Geschillenbeslechting onder het Vlaams Huurregime

Art. 12, §1, lid 1 VVHD stelt: *"De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren."* Voor de uitleg van het begrip 'goede staat van onderhoud' verwijst het Vlaams Woninghuurdecreet naar artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het artikel kende na de Zesde Staatshervorming geen aanpassingen meer. Het artikel is inhoudelijk hetzelfde gebleven en bespreekt nog steeds de oppervlakte, sanitaire voorzieningen, winddichtheid, ventilatie-, verluchting- en verlichtingsmogelijkheden.¹³²

Een vermoeden van het voldoen aan de leveringsplicht van het goed in goede staat van onderhoud wordt gecreëerd door het conformiteitsattest. Indien een verhuurder dit attest afgeleverd kreeg in de 3 maanden voorafgaand aan de aanvang van de huurovereenkomst, geldt het vermoeden dat het goed voldoet aan de voorwaarden.¹³³ Dit conformiteitsattest is hetzelfde conformiteitsattest dat reeds werd ingevoerd vóór de Zesde Staatshervorming.¹³⁴ Het conformiteitsattest is na de Zesde Staatshervorming nog steeds een mogelijkheid en geen verplichting voor verhuurders. Gemeenten kunnen vrij bepalen om dit verplicht te stellen. Het krijgt nu echter extra waarde door het vermoeden dat gecreëerd wordt door het bezit ervan.

Indien het goed niet voldoet aan de voorwaarden gestipuleerd in artikel 5 Vlaamse Wooncode is de huur nietig. De rechter stelt de nietigheid vast.¹³⁵ Daarnaast zijn de administratieve en strafrechtelijke sancties uit de Vlaamse Wooncode nog steeds mogelijk.

B. Staat van het goed tijdens de huurovereenkomst

Vaststelling van de staat van het goed tijdens de huurovereenkomst

Indien er werkzaamheden of wijzigingen aan het pand worden uitgevoerd na de ingaande plaatsbeschrijving, voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet in de mogelijkheid om een bijvoegsel op te maken bij de plaatsbeschrijving. Dit bijvoegsel zal opnieuw omstandig, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening gebeuren. Het wordt geregistreerd bij de huurovereenkomst.¹³⁶ Een plaatsbeschrijving bij aanvang is verplicht, terwijl een bijvoegsel bij een plaatsbeschrijving een loutere mogelijkheid is voor partijen. Indien partijen bij het aanbrengen van wijzigingen aan het goed ervoor kiezen om geen bijvoegsel op te maken, dan hebben zij hiertoe de mogelijkheid. Indien partijen geen overeenstemming vinden, voorziet artikel 9, §2, lid 2 VVHD in een oplossing. De rechter zal een deskundige aanstellen die dit bijvoegsel opmaakt.

Normen waaraan het goed dient te voldoen

Artikel 58 VVHD bespreekt de onderhouds- en herstellingsplicht van de huurder en verhuurder bij de studentenhuurovereenkomsten. Het artikel zelf verwijst naar de artikels 25 tot en met 28 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Wat betreft de staat van het goed tijdens de huurovereenkomst maakt het Vlaams Woninghuurdecreet zelf een aantal opdelingen.

Vooreerst behandelt artikel 25 VVHD de **onderhouds- en herstellingsplicht van de verhuurder**. Het artikel legt de verhuurder een plicht op om het goed te onderhouden zodat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Wat betreft zijn

¹³² Art. 5, §1 Vlaamse Wooncode

¹³³ Art. 12, §1, lid 3 VVHD

¹³⁴ Art. 7 Vlaamse Wooncode

¹³⁵ Art. 12, §2 VVHD

¹³⁶ Art. 9, §2 VVHD

herstellingen, dient de verhuurder de herstellingen te doen waartoe de huurder niet gehouden is. Deze herstellingen veronderstellen de herstellingen door ouderdom of overmacht en die niet opgenomen zijn in de lijst (zie *infra*).

Artikel 26 VVHD beschrijft de **onderhouds- en herstellingsplicht van de huurder**. De Vlaamse wetgever verplicht de huurder de kleine herstellingen te laten doen en de herstellingen nodig door een gebruik in strijd met de bestemming of een gebruik als goede huisvader, net zoals de herstellingen nodig door tekortkoming in de meldingsplicht. De Vlaamse Regering heeft een lijst opgesteld met deze kleine herstellingen. Partijen kunnen wel onderling overeenkomen om sommige herstellingen uit te sluiten, maar enkel in het voordeel van de huurder.

Het zal *in casu* belangrijk zijn om in de huurovereenkomst duidelijke afspraken vast te leggen. Indien de huurovereenkomst niets vermeldt over de huurherstellingen voor huurder en/of verhuurder, mag men ervan uitgaan dat de verdeling uit het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing is. De lijst werd toegevoegd bij het *Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet*¹³⁷ en bevat 3 grote delen:

- het eerste deel zijn de algemene beginselen met betrekking tot de huurherstellingen,
- de andere 2 delen betreffen de buiten- en respectievelijk ook de binnenzijde van de woning.

De derde opdeling die in artikel 27 VVHD gemaakt wordt zijn de **dringende herstellingen**. Onder dringende herstellingen worden herstellingen verstaan die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld.¹³⁸ Er dienen twee soorten dringende herstellingen onderscheiden te worden:

- enerzijds de dringende herstellingen waarbij bewoning nog mogelijk is. Een huurder zal *in casu* de herstellingen dienen te ondergaan die aan het pand worden uitgevoerd. Indien deze herstellingen minder dan een maand duren, dan zal de huurder geen tegemoetkoming krijgen. Indien de herstellingen langer dan 30 dagen duren, kan de huurprijs verminderd worden.
- anderzijds zijn er de dringende herstellingen waarbij bewoning niet meer mogelijk is. Hierbij kan de huurder de huur doen ontbinden. Enkel de huurder heeft hiertoe een mogelijkheid, niet de verhuurder. Clausules in huurovereenkomsten die anders stipuleren zijn nietig.

De laatste opdeling in artikel 28 VVHD betreft het **gebruik van het goed als goede huisvader**. Waar een verhuurder ertoe gehouden is het goed in een staat te leveren zodat het voor zijn gebruik waartoe het verhuurd werd gebruikt kan worden, is een huurder ertoe verplicht de bestemming te eerbiedigen en te gebruiken volgens de bestemming die eraan gegeven is. Indien een huurder zich hier niet aan houdt, kan een verhuurder de huur laten ontbinden. Verder wordt het gebruik van het goed als goede huisvader ook omschreven als een gebruik waarbij een huurder een verhuurder op de hoogte brengt in geval er herstellingen door de verhuurder dienen te gebeuren.¹³⁹

¹³⁷ Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, BS 19 december 2018.

¹³⁸ Art. 27, lid 1 VVHD

¹³⁹ Art. 28 VVHD

C. Staat van het goed bij uittrede

Vaststelling van de staat van het goed bij uittrede

Net zoals bij de plaatsbeschrijving bij aanvang stelt het Vlaams Woninghuurdecreet de studentenhuurovereenkomst en de verhuur van een goed dat onder de algemene bepalingen valt gelijk wat betreft de staat van de woonst op het einde van de huur. Artikel 39, §2 VWHD stelt dat partijen op het einde van de huur een mogelijkheid hebben om een plaatsbeschrijving op te stellen, opnieuw omstandig, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving moet opgemaakt worden uiterlijk tegen het moment van teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning. Dit werd toegevoegd om het aantal geschillen over huurschade te beperken.¹⁴⁰

Staat van het goed bij uittrede

Wat betreft de staat van het goed bij uittrede dient een onderscheid gemaakt te worden enerzijds de situatie waarbij er een plaatsbeschrijving bij aanvang is opgemaakt en anderzijds waarbij er geen plaatsbeschrijving bij aanvang is opgemaakt. De situatie van artikel 1731 BW wordt expliciet overgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet.

In de situatie waarbij er een **plaatsbeschrijving** bij aanvang werd opgemaakt, dient een huurder het goed in de staat zoals hij die ontvangen heeft achter te laten en zoals die in de plaatsbeschrijving genoteerd is. Alle schade die aangebracht is waardoor hij het goed niet in dezelfde staat kan teruggeven zoals in die ingaande plaatsbeschrijving staat, dient hij te herstellen.

Hierop zijn echter 2 uitzonderingen:

- een huurder zal schade door ouderdom of overmacht niet moeten herstellen;
- daarnaast zal een huurder de schade niet moeten herstellen als het een herstelling betreft ten laste van de verhuurder.

In de tweede situatie, waarbij er **geen plaatsbeschrijving** bij aanvang is opgemaakt, creëert de wet een vermoeden in hoofde van de huurder. Artikel 39, §3, lid 2 VWHD bepaalt dat indien er geen plaatsbeschrijving bij aanvang werd opgemaakt, de huurder vermoed wordt het goed gekregen te hebben in de staat waarin het zich op het einde van de overeenkomst bevindt. Een verhuurder heeft wel de mogelijkheid om tegenbewijs te leveren. Dit kan hij doen door alle middelen van recht.

Een vraag die zich *in casu* stelt is als de Vlaamse decreetgever ervoor gekozen heeft om de bepalingen van het wettelijk vermoeden uit artikel 1731 BW dwingend te maken door ze over te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet. Artikel 6 VWHD bepaalt immers uitdrukkelijk dat de bepalingen uit de titel (waaronder artikel 39 VWHD) van dwingend recht zijn. De memorie van toelichting biedt hier geen antwoord op.¹⁴¹

De aansprakelijkheid van de huurder wordt kort besproken in het Vlaams Woninghuurdecreet. Zo stelt artikel 29 VWHD de huurder aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij dit buiten zijn schuld is ontstaan. Daarnaast is hij aansprakelijk voor beschadigingen en verliezen van huisgenoten of onderhuurders. Voor de overige bepalingen met betrekking tot de aansprakelijkheid, zal teruggegrepen moeten worden naar het gemeen huurrecht.

¹⁴⁰ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St. VI. Parl. 2017-18*, nr. 1612, 53.

¹⁴¹ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St. VI. Parl. 2017-18*, nr. 1612, 53.

D. Toekomst

In het Vlaams Gewest zal op 1 januari 2021 het *Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking*¹⁴² in werking treden. Het besluit legt een verstrenging op met betrekking tot de elementaire eisen inzake woningkwaliteit¹⁴³.

Stad Leuven uitte voor de studentenverblijven in haar stad echter al haar bezorgdheden uit. De wetgeving zou volgens hen 'te streng' zijn voor de woningkwaliteit en veel studentenkamers zouden afgekeurd worden wegens 'ongeschikt'. Hierdoor zouden veel studenten zonder studentenverblijf komen te zitten.¹⁴⁴

Als kanttekening moet toch vermeld worden dat dit niet ten koste mag gaan van het aantal studentenverblijven. Uiteindelijk zullen de echte gevolgen van het besluit zullen volgend jaar pas duidelijk worden. Er wordt hier niet verder op ingegaan.

3.2.2 Brussels huurregime

Met betrekking tot **de staat van het verhuurde goed** wordt in de Brusselse Huisvestingscode Hoofdstuk II, afdeling 2 hieraan gewijd. Deze afdeling is de enige afdeling die de staat van het goed bespreekt en is van toepassing zowel op de studentenhuurovereenkomst met hoofdverblijfplaats als de studentenhuurovereenkomst zonder hoofdverblijfplaats.

Aan de **herstellingen, het onderhoud en de werken** wordt aandacht besteed in Hoofdstuk II, afdeling 3 Brusselse Huisvestingscode. Deze bepalingen zijn eveneens van toepassing op zowel de studentenhuurovereenkomst met hoofdverblijfplaats als de studentenhuurovereenkomst zonder hoofdverblijfplaats.

A. Staat van het goed bij intrede

Vaststelling van de staat van het goed bij intrede

Bij de intrede van de huurovereenkomst moeten partijen verplicht een omstandige plaatsbeschrijving opmaken. Artikel 220, §1 BHC maakt hiervoor een verwijzing naar artikel 1730 BW. De belangrijkste elementen van het artikel zijn overgenomen in de Brusselse Huisvestingscode. Het onderliggend doel hiervan is, volgens de memorie van toelichting, het lezen te vergemakkelijken.¹⁴⁵ De vraag stelt zich hierbij hoe het lezen vergemakkelijkt wordt als naar én de Brusselse Huisvestingscode én het Burgerlijk Wetboek moet worden gekeken.

De plaatsbeschrijving die bij intrede wordt gemaakt, moet op tegenspraak, voor gezamenlijke rekening en omstandig zijn. Wat betreft de periode waarin de plaatsbeschrijving kan worden opgemaakt, wordt verwezen naar het Burgerlijk Wetboek. Deze periode is ofwel de periode voor de ingang van de huurovereenkomst waarbij het goed leeg staat ofwel de eerste maand na ingang van de huurovereenkomst. Artikel 1730 BW bepaalt dat een plaatsbeschrijving dient geregistreerd te worden. De Brusselse ordonnantiegever stelde de verplichting duidelijk in.¹⁴⁶ Een verhuurder is ertoe verplicht en kan dit doen samen met de registratie

¹⁴² Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, BS 30 augustus 2019.

¹⁴³ Twee voorbeelden van de strengere eisen zijn: kamers die minimum 12m² groot moeten zijn en alle kamers die een lavabo moeten hebben.

¹⁴⁴ Catastrofe dreigt op Leuvense kotenmarkt (10 maart 2020). Geraadpleegd op 14 mei 2020 via https://www.standaard.be/cnt/dmf20200309_04882796?articlehash=E9EAAD102EA06EB8A8D4B2D2EA8D8AA42C5BAC3D4CA4376CF872373C7E6329927A5918EFC65EFA70CFD91D8B44F7CB0E3E75A7B9473C88E28FBA1C9A4CD915F9

¹⁴⁵ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 20.

¹⁴⁶ Art. 1730 BW; art. 16, §2 Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, BS 30 oktober 2017.

van de huurovereenkomst ofwel achteraf.¹⁴⁷ De onduidelijkheid over het registreren die vóór de Zesde Staatshervorming bestond, is weggewerkt.

In casu zorgt de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor een indicatief model van de plaatsbeschrijving bij intrede.¹⁴⁸

Normen waaraan het goed moet voldoen

De normen waaraan het goed moet voldoen bij intrede van de huurovereenkomst worden vastgelegd in artikel 219 BHC. Een verhuurder is verplicht om een pand te leveren dat in alle opzichten in goede staat van onderhoud is en dat bovendien voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen. De vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting worden vastgelegd in artikel 4 BHC (zie *supra*). Specifieke vereisten voor bepaalde woningen kunnen door de Regering vastgelegd worden, voor studentenhuur is dit nog niet gebeurd.

In artikel 219 BHC wordt besproken welke mogelijkheden een huurder heeft indien het goed niet voldoet aan deze vereisten. De Brusselse ordonnantiegever wou de mogelijkheid tot het onmiddellijk nietig verklaren inperken, dit zeker in de gevallen waarbij de tekortkoming miniem is.

Slechts in 3 gevallen kan een rechter nog de nietigheid uitspreken:

- namelijk bij recidive van een verhuurder die reeds veroordeeld was voor het te huur aanbieden van een niet-conform goed;
- ten tweede bij het opnieuw te huur stellen van een studentenverblijf zonder de opheffing van het verhuurverbod af te wachten;
- en ten derde als het goed, dat bij aanvang conform was, tijdens de huurovereenkomst niet meer conform is.¹⁴⁹

Daarnaast bepalen het Besluit van 4 september 2003 en haar wijzigingsbesluit specifiekere regels met betrekking tot de elementaire veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woning. Er wordt niet in detail ingegaan op deze verplichtingen.

B. Staat van het goed tijdens de huurovereenkomst

Vaststelling van de staat van het goed tijdens de huurovereenkomst

In de Brusselse Huisvestingscode wordt geen vermelding gemaakt van hoe een vaststelling van de staat van het goed tijdens de huurovereenkomst kan gebeuren. De bepalingen van artikel 1730 BW, namelijk dat een bijvoegsel een mogelijkheid is, zijn van toepassing.

Normen waaraan het goed moet voldoen

Artikel 219, §2, lid 2 BHC bepaalt uitdrukkelijk dat een goed ook tijdens de huurovereenkomst moet blijven voldoen aan de vereisten van artikel 4 BHC.

¹⁴⁷ Net zoals in het Vlaams Gewest geldt dit niet voor de verhuur van roerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

¹⁴⁸ Art. 220, §2 BHC

¹⁴⁹ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St.* Br.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 17-19.

Wat betreft werken die gedurende de huurovereenkomst moeten gebeuren, verwijst de Brusselse Huisvestingscode opnieuw naar artikel 1724 BW.¹⁵⁰ Dit artikel voorziet in een mogelijkheid voor de verhuurder om de dringende herstellingen uit te voeren. Een huurder dient deze herstellingen te ondergaan, en zal, enkel in het geval dat de herstellingen langer dan 40 dagen duren een mogelijkheid hebben om huurprijzvermindering te vragen. Indien het pand onbewoonbaar wordt tijdens de werken, kan een huurder wel een ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

Een huurder is in het Brussels huurregime verplicht de huurherstellingen uit te voeren, tenzij deze ontstaan zijn door overmacht of ouderdom.¹⁵¹ *In casu* zullen deze herstellingen ten laste van de verhuurder vallen. Herstellingen, andere dan de huurherstellingen, vallen ten laste van de verhuurder.¹⁵² Partijen kunnen van deze regeling niet afwijken. De bepalingen zijn dwingend.¹⁵³

De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt voor de huurovereenkomsten in het Brussels Gewest een niet-limitatieve lijst op met herstellingen die ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. Deze werken vallen op dwingende wijze aan de genoemde persoon.¹⁵⁴ Deze lijst werd toegevoegd in bijlage 1 bij het *Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Wooncode*.¹⁵⁵

In de bijlage worden eerst de verplichtingen ten laste van zowel huurders als verhuurders vermeld bij de woninghuurovereenkomsten. Daarachter volgt een lijst van plichten, met daarnaast telkens de plichten van huurder en verhuurder met betrekking tot het specifieke voorwerp. Voor zaken die niet geregeld zijn in de bijlage moeten zij zelf tot een akkoord komen.¹⁵⁶

C. Staat van het goed bij uittrede

Vaststelling van de staat van het goed bij uittrede

Waar de plaatsbeschrijving bij intrede een verplichting was, is een plaatsbeschrijving bij uittrede een mogelijkheid. Een partij wordt de mogelijkheid geboden om een plaatsbeschrijving op te maken bij uittrede die op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening is.¹⁵⁷ Artikel 220, §3, lid 2 BHC specificeert dat de periode waarin deze dient opgemaakt te worden de periode is tussen de vrijgave van het goed en voor de teruggave van de sleutels.

Voor de periode waarin plaatsbeschrijving bij intrede moet worden opgemaakt, wordt verwezen naar artikel 1730 BW, maar voor periode van het opmaken van de plaatsbeschrijving bij uittrede geeft de Brusselse Huisvestingscode wel een specificatie mee. Uiteraard omdat het Burgerlijk Wetboek geen regels had voorzien omtrent de opmaak van een plaatsbeschrijving bij uittrede. De vraag stelt zich echter waarom dit niet voor de plaatsbeschrijving bij intrede ook was gebeurd.

¹⁵⁰ Art. 221 BHC

¹⁵¹ Art. 223, §1 BHC

¹⁵² Art. 223, §2 BHC

¹⁵³ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 25.

¹⁵⁴ Art. 233, §3 BHC

¹⁵⁵ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Wooncode, *BS* 8 december 2017.

¹⁵⁶ Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 25.

¹⁵⁷ Art. 220, §3 BHC

Staat van het goed bij uittrede

Artikel 220, §1 BHC verwijst ook naar artikel 1731 BW. In dit laatste artikel worden de twee mogelijke vermoedens omschreven:

- het eerste vermoeden is het vermoeden waarbij er een plaatsbeschrijving bij intrede is opgemaakt. Hierbij is het zo dat de huurder het goed moet teruggeven in de staat waarin hij het ontvangen heeft;
- wat betreft het tweede vermoeden is het vermoeden gebaseerd op de situatie waarbij er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij intrede. *In casu* geldt er het vermoeden dat de staat van het goed op het einde van de huurovereenkomst, de staat is waarin de huurder het goed ontvangen heeft.

De Brusselse Huisvestingscode bepaalde niet uitdrukkelijk dat de regels met betrekking tot de plaatsbeschrijving van dwingend recht zijn. De memorie van toelichting bij het ontwerp van de ordonnantie geeft geen duidelijkheid hieromtrent. Er wordt vanuit gegaan dat de regels nog steeds van aanvullend recht zijn.

Met betrekking tot de aansprakelijkheid op het einde van de huurovereenkomst wordt in de Brusselse Huisvestingscode niets bepaald. Hiervoor moet teruggevallen worden op het gemeen huurrecht (Burgerlijk Wetboek) of de Woninghuurwet afhankelijk van het feit als het goed als hoofdverblijfplaats werd gebruikt of niet.

3.2.3 Waals huurregime

Aangezien de regels met betrekking tot de staat van het goed voor de studentenhuurovereenkomst zonder hoofdverblijfplaats en de studentenhuurovereenkomst met hoofdverblijfplaats gelijklopend zijn, worden deze samen besproken. Indien er een verschil is, zal dit aangegeven worden.

A. Staat van het goed bij intrede

Vaststelling van de staat van het goed

Het Waals Woninghuurdecreet verplicht de partijen een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving moet bovendien op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening zijn. De partijen kunnen deze plaatsbeschrijving opmaken ofwel wanneer de ruimtes onbewoond zijn ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. De Waalse Regering voorziet voor partijen in een standaarddocument voor de plaatsbeschrijving.

Het Waals Woninghuurdecreet voorziet in artikel 27, §2 WWHD een lijst aan verplichte vermeldingen in de plaatsbeschrijving, dit zijn onder andere de algemene zaken zoals datum vaststelling, identiteit en hoedanigheid partijen, referenties van de huurovereenkomst, maar ook de staat van de woonst. Verplichte vermeldingen over de staat van de woonst zijn een algemeen overzicht van de stand, staat en afwerking aanwezig uitrusting, opname indexcijfers van meters, consignatie van sleutels en dergelijke.¹⁵⁸ Belangrijk is dat deze plaatsbeschrijving verplicht geregistreerd moet worden samen met de huurovereenkomst.¹⁵⁹ Het geven van een oplijsting met verplichte vermelding is een goede daad geweest. Partijen worden er, samen met het modeldocument voor de plaatsbeschrijving, tweemaal op gewezen wat de vormvoorwaarden van een plaatsbeschrijving zijn.

¹⁵⁸ Voor een volledige lijst van alle verplichte vermeldingen wordt verwezen naar artikel 27, §2 WWHD

¹⁵⁹ Art. 27, §1 WWHD; Net zoals in het Vlaams Gewest geldt dit niet voor de huur van roerende goederen in het Waals Gewest.

Het Waals Woninghuurdecreet voorziet ook een mogelijkheid voor het eisen van een plaatsbeschrijving voor de vrederechter indien partijen bij het opmaken ervan geen overeenstemming bereiken.¹⁶⁰

Opvallend is dat het Waals Woninghuurdecreet duidelijk stipuleert dat paragraaf 1 van artikel 27 van dwingend recht is. Partijen kunnen dus onder geen enkele omstandigheid anders bedingen of de mogelijkheid van het opmaken van een ingaande plaatsbeschrijving uitsluiten.¹⁶¹

Normen waaraan het goed moet voldoen

Met betrekking tot de staat van de woonst aan het begin van de huurovereenkomst geeft artikel 7, 1° WWHD aan een verhuurder een verplichting om het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder te leveren. Artikel 9 WWHD maakt een verwijzing naar het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen. Het verhuurde goed dient namelijk te voldoen aan de elementaire eisen van de artikelen 3 tot 4bis van dit Wetboek. Deze elementaire eisen betreffen eisen omtrent stabiliteit, waterdichtheid, elektriciteits- en gasinstallaties, verluchting, natuurlijke verlichting, sanitaire voorzieningen, doorgangsmogelijkheden, aanwezigheid of risico van CO.¹⁶² Artikel 3bis WHC bespreekt de overbevolking, artikel 4 de verbeterbare woningen en artikel 4bis de verplichte aanwezigheid van minstens 1 perfect functionerende brandmelder bij een individuele of collectief verhuurde woning.¹⁶³

Een verhuurvergunning (zie *supra*) is daarnaast nog steeds verplicht en moet aanwezig zijn vóór de eerste verhuur.

Specifiek voor studentenhuurovereenkomsten zonder hoofdverblijfplaats

Hoofdstuk V voorziet in artikel 78 WWHD een specifiek label, namelijk het label 'kwaliteitsvolle studentenwoning'. De Waalse Regering kan de voorwaarden en modaliteiten voor dit label vastleggen. Tot nu toe heeft de Waalse Regering deze voorwaarden en modaliteiten nog niet vastgelegd, maar de werken zijn bezig.¹⁶⁴

B. Staat van het goed tijdens de huurovereenkomst

Vaststelling van de staat van het goed tijdens de huurovereenkomst

Beide partijen hebben de mogelijkheid een bijvoegsel op tegenspraak en voor gezamenlijk rekening te eisen indien er wijzigingen gebeuren aan het goed.¹⁶⁵

De bepaling (zie *supra*) dat de paragraaf met betrekking tot de ingaande plaatsbeschrijving van dwingend recht is, is ook van toepassing op het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving. Een clause die anders bepaald en de mogelijkheid tot het opmaken van een bijvoegsel uitsluit, is nietig.

¹⁶⁰ Art. 27, §1, lid 3 WWHD

¹⁶¹ Art. 27, §6 WWHD

¹⁶² Art. 3 WHC

¹⁶³ Art. 4bis WHC

¹⁶⁴ Persoonlijke communicatie met mevr. Ana Rodriguez Verdasco, juriste Stad Namen, op 4 mei 2020

¹⁶⁵ Art. 27, §3 WWHD

Normen waaraan het goed dient te voldoen

Er zijn in het Waals Woninghuurdecreet rechten en plichten terug te vinden voor zowel de huurder als de verhuurder.

De **verplichtingen van de huurder** zijn alle herstellingen behalve deze door overmacht of ouderdom ontstaan.¹⁶⁶ De "onbelangrijke herstellingen", die ontstonden door normaal gebruik, vallen ten laste van de huurder.¹⁶⁷ Bovendien dient de huurder het goed als een goede huisvader te gebruiken en dient hij het goed te gebruiken volgens de bestemming die eraan gegeven is.

Wat betreft de **verhuurder** dient hij het goed te onderhouden in een staat dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Bovendien moet hij alle nodige herstellingen doen daarvoor, tenzij de herstellingen voor rekening van de huurder zijn.¹⁶⁸

Indien er tijdens de huurtijd dringende herstellingen moeten gebeuren aan het goed, voorziet artikel 21 WWHD een recht in hoofde van de verhuurder en plicht in hoofde van de huurder. De verhuurder zal deze werken mogen uitvoeren, de huurder zal ze moeten ondergaan. Enkel indien de werken langer duren dan 40 dagen, zal de huurder een vermindering van de huurprijs kunnen krijgen. Deze vermindering dient evenredig te zijn met het verminderde genot. Indien de werken ervoor zorgen dat het pand onbewoonbaar wordt, heeft de huurder een recht om de huurovereenkomst vroeger te ontbinden.

Daarnaast heeft de Waalse decreetgever een niet-limitatieve lijst¹⁶⁹ opgesteld waarbij bepaalde herstellingen verdeeld worden tussen huurder en verhuurder. Het is voor de partijen echter mogelijk om hiervan af te wijken.

C. Staat van het goed bij uittrede

Vaststelling van de staat van het goed

Voor de vaststelling van de staat van het goed bij de uittrede heeft een partij de mogelijkheid om een plaatsbeschrijving te eisen op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Het betreft hier dus allerm minst een verplichting. Deze plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden tussen het vrijgeven van het goed en voor de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

Indien één van de partijen het opmaken van de omstandige plaatsbeschrijving weigert, heeft de ander partij de mogelijkheid om een plaatsbeschrijving te eisen bij de vrederechter.

In casu heeft de Waalse Regering terug een lijst voorzien van verplichte vermeldingen in deze plaatsbeschrijving: de datum van de vaststellingen, de identiteit van de partijen, verwijzing naar de huurovereenkomst, de eventuele materiële vaststellingen van tekortkomingen en schade te wijten aan de huurder.¹⁷⁰

Normen waaraan het goed moet voldoen

Artikel 28, §1 WWHD voorziet in een wettelijk vermoeden indien er **geen omstandige plaatsbeschrijving** is opgemaakt bij de ingang van de huurovereenkomst. *In casu* "wordt de huurder verondersteld het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde

¹⁶⁶ Art. 8 WWHD

¹⁶⁷ Art. 15 WWHD

¹⁶⁸ Art. 7, 2° WWHD

¹⁶⁹ Répartition des réparations, travaux et entretiens à charge du bailleur ou incombant au preneur (s.a.). Geraadpleegd op 16 mei 2020 via http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives.pdf

¹⁷⁰ Voor een volledige lijst van alle verplichte vermeldingen wordt verwezen naar artikel 27, §5 WWHD.

staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen kan geleverd worden.” Een verhuurder kan het wettelijk vermoeden weerleggen door middel van tegenbewijs.

Indien er **wel een omstandige plaatsbeschrijving** opgemaakt was aan het begin van de huurovereenkomst, dan dient een huurder het goed terug te geven in de staat waarin hij het gekregen heeft. De enige uitzondering op deze regel is de schade of vernietiging ten gevolge van ouderdom of overmacht.¹⁷¹

Deze wettelijke vermoedens zijn dezelfde wettelijke vermoedens als vóór de Zesde Staatshervorming.

De Waalse decreetgever bepaalde niet uitdrukkelijk dat de wettelijke vermoedens uit artikel 28, §1 WWHD van dwingend recht zijn.

Er wordt vermoed dat de bepalingen nog steeds van aanvullend recht zijn.

Het Waals Woninghuurdecreet voorziet in een aantal artikelen een aansprakelijkheid van de huurder met betrekking tot de staat van het goed. Beschadigingen of verliezen die gedurende de huurtijd zijn ontstaan, zijn automatisch voor zijn rekening.¹⁷² Indien er schade of verlies is ontstaan ten gevolge van onderhuurders of huisgenoten, zal hij eveneens aansprakelijk zijn¹⁷³, net zoals bij brand in het gehuurde goed.¹⁷⁴ Belangrijk is wel dat zowel bij de schade of verlies aan het gehuurde goed door de huurder zelf als bij de aansprakelijkheid voor brand, de huurder aan zijn aansprakelijkheid kan ontsnappen indien hij kan bewijzen dat de schade, het verlies of de brand buiten zijn toedoen is ontstaan.

3.2.4 Praktijk

A. Vaststelling van de staat van het goed

PRAKTIJK

‘Ik moest het zelf na een aantal maanden invullen’, ‘kotbaas vond dit niet nodig (hij wist hoe de kamer er uit ziet)’, ‘Alles werd via telefoon en mail gedaan’, ‘enkel gaan kijken in het begin (3 jaar geleden)’, ‘zelf moeten maken zonder bijzijn van kotbaas’ ... Dit zijn maar enkele antwoorden die voortkwamen uit de enquête die afgenomen werd bij de Vlaamse, Brusselse en Waalse studenten. Bovendien geven 117 van de 388 studenten (30,2%) aan dat er nooit een plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het ingaan/ verderzetten van de huurovereenkomst in academiejaar 2019-2020. 30,2% is niet veel, maar zeker ook niet weinig. Na het overlopen van de verplichtingen en vermoedens die er zijn bij het begin, tijdens en op het einde van de huurovereenkomst, is het duidelijk dat 30,2% te veel is. Dit cijfer zou moeten dalen.

Er werd na de Zesde Staatshervorming door de respectievelijke decreten en ordonnanties geen verstrenging van de regelgeving voorzien, maar een verstrenging was op zich niet nodig aangezien de plaatsbeschrijving bij intrede reeds verplicht was. Het probleem ligt *in casu* ergens anders.

Er is in de enquête geen onderzoek gebeurd naar het bewustzijn van studenten met betrekking tot de gevolgen van het wel of niet hebben van een plaatsbeschrijving. Zelfs zonder dit onderzoek, en in cumul met wat hierboven geschreven wordt, kan al voorzichtig gestipuleerd worden dat het probleem bij huurders en verhuurders zelf ligt. Zij kennen namelijk het belang en de mogelijke gevolgen van het (niet) hebben van een plaatsbeschrijving niet.

¹⁷¹ Art. 28, §2 WWHD

¹⁷² Art. 16 WWHD

¹⁷³ Art. 18 WWHD

¹⁷⁴ Art. 17 WWHD

Er dringt zich vóór en na de Zesde Staatshervorming een nood op naar meer bewustzijn over wat een plaatsbeschrijving is, het belang ervan en hoe een correcte opmaak gebeurt. Een modeldocument is hierbij een stap in de goede richting.

B. Normen waaraan het goed moet voldoen

PRAKTIJK

‘Raam al 2 jaar kapot – nooit gemaakt’, ‘lek dat niet wordt gemaakt’, ‘schimmel in de kamer en badkamer’, ‘kot was afgekeurd maar werd toch verhuurd (schimmel, ratten ...)', ‘geen warm water, geen verwarming, defect fornuis, defecte lichten in gemeenschappelijke delen, gigantische schimmelvlekken in doucheruimte’ ... Een greep uit de antwoorden die bekomen werd op de vraag ‘*Hebt u dit jaar of in het verleden problemen gehad bij het huren van een studentenverblijf? Zo ja, welke?*’ Bovendien allemaal antwoorden die eigenlijk niet zouden mogen voorkomen. De regelgeving bepaalt namelijk een duidelijk wetgevend kader met betrekking tot de staat van een goed dat verhuurd wordt en waaraan conforme goederen moeten voldoen.

Daarnaast mogen goederen die niet-conform de woonkwaliteitseisen zijn zowel vóór als na de Zesde Staatshervorming niet verhuurd worden. De praktijk is in sommige gevallen duidelijk anders.

In casu ligt het probleem opnieuw niet bij de regelgeving zelf, maar ergens anders. De mogelijke oorzaken zijn:

- ofwel de huurders en verhuurders zelf die zich ‘boven’ de regelgeving plaatsen en het niet willen in orde brengen;
- ofwel de handhaving van de regelgeving zelf. Worden studentenverblijven voldoende gecontroleerd op gewestelijk niveau. Eventueel is de tussenkomst van gemeentelijke regelgeving¹⁷⁵ een oplossing.

3.3 Tussentijdse conclusie staat van de woonst

3.3.1 Vaststelling van de staat van het goed

De regelgeving met betrekking tot de vaststelling van de staat van het goed wordt in de drie regimes grotendeels overgenomen uit of er wordt verwezen naar het Burgerlijk Wetboek. De plaatsbeschrijving bij ingang was en is nog steeds verplicht. Een bijvoegsel en een plaatsbeschrijving bij uittrede waren en zijn nog steeds een mogelijkheid.

Vóór de Zesde Staatshervorming was er voor een studentenhuurovereenkomst – geen hoofdverblijfplaats onduidelijkheid over de registratieverplichting. Bij een studentenhuurovereenkomst – hoofdverblijfplaats was de registratie een verplichting. Na de Zesde Staatshervorming werd de registratie voor elke studentenhuurovereenkomst, zowel zonder als met hoofdverblijfplaats, in de drie gewesten verplicht gesteld. De onduidelijkheid hieromtrent is weggewerkt.

Vóór de Zesde Staatshervorming was er voor de plaatsbeschrijving bij uittrede geen wettelijk kader, maar bepaalde de rechtspraak wel een aantal richtlijnen. Na de Zesde Staatshervorming hebben de drie gewesten dit elk aan banden gelegd en duidelijk bepaald wanneer de plaatsbeschrijving op het einde van de huurovereenkomst moet opgemaakt worden.

¹⁷⁵ Zie *infra* voor de gemeentelijke regelgeving en handhaving van de voornaamste studentensteden in België.

Vóór de Zesde Staatshervorming waren de wettelijke vermoedens met betrekking tot het hebben van een plaatsbeschrijving bij intrede van aanvullend recht. Partijen konden hier contractueel van afwijken. Na de Zesde Staatshervorming heeft enkel het Vlaams Gewest deze regeling dwingend recht gesteld. Bij het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest is dit vermoedelijk nog steeds aanvullend recht. Noch de memorie van toelichting, noch de wetteksten gaven uitsluitel.

Het valt te betreuren dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest na de Zesde Staatshervorming voor bepaalde zaken nog uitdrukkelijk verwijst naar het Burgerlijk Wetboek. Dit zorgt, voor iemand die geen juridische achtergrond of kennis heeft, voor verwarring.

3.3.2 Normen waaraan het goed moet voldoen

De regelgeving met betrekking tot de normen waaraan het goed moet voldoen zijn grotendeels hetzelfde voor en na de regionalisering:

- de Vlaamse Wooncode, Brusselse Huisvestingscode en Waalse Huisvestingscode bepalen de duidelijke woonkwaliteitseisen waar een goed aan moet voldoen bij het verhuren;
- indien een goed niet voldoet aan de vooropgestelde woonkwaliteitseisen zijn per gewest sancties voorzien;
- in het Waals Gewest blijft de verhuurvergunning verplicht, in het Vlaams Gewest is er een mogelijke verplichting van het hebben van een conformiteitsattest afhankelijk van de gemeente.

Na de regionalisering brachten het Vlaams, het Brussels Hoofdstedelijk en het Waals Gewest bovendien een lijst uit met herstellingen en de verantwoordelijke voor de uitvoering. Dit scheidt voor huurders en verhuurders meer duidelijkheid.

3.3.3 Praktijk

De praktijkstudie, in combinatie met de studie van de regelgeving, gaven aan dat zowel bij de vaststelling van de staat van het goed als de normen waaraan het goed moet voldoen het probleem niet altijd bij de wetgeving ligt. Het wetgevend kader met normen waaraan het goed moet voldoen en de sancties is aanwezig en biedt voldoende bescherming, waardoor het *quasi* onmogelijk zou moeten zijn om een niet-conform verblijf te verhuren. Toch blijkt dat er, in de praktijk, studentenverblijven worden verhuurd die niet voldoen aan de eisen.

3.4 Vergelijkende tabellen

3.4.1 Vergelijkende tabel vaststelling van de staat van het goed

Tabel 3 - Vergelijkende tabel vaststelling van de staat van het goed (eigen tabel, 2020)

	VOOR DE ZESDE STAATSHERVORMING		VLAAMS GEWEST	NA DE ZESDE STAATSHERVORMING		
	FEDERAAL			BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	WAALS GEWEST	
	GEMEEN HUURRECHT	WONINGHUURRECHT			GEEN HOOFDVERBLIJFPLAATS	HOOFDVERBLIJFPLAATS
VASTSTELLING VAN DE STAAT VAN HET GOED						
WETTELIJKE REGELING	Art. 1730 BW Art. 1731 BW		Art. 9 VWHD Art. 39 VWHD	Art. 220 BHC Art. 1730 BW Art. 1731 BW		Art. 27 WWHD Art. 28 WWHD
PLAATSBSCHRIJVING BIJ AANVANG	Verplicht		Verplicht	Verplicht		Verplicht
REGISTRATIE	2 strekkingen: verplicht en facultatief	Verplicht	Verplicht	Verplicht		Verplicht
BIJVOEGSEL	Mogelijkheid		Mogelijkheid	Mogelijkheid		Mogelijkheid
PLAATSBSCHRIJVING BIJ UITTREDE	<i>Geen specificatie</i>		Mogelijkheid	Mogelijkheid		Mogelijkheid
WETTELIJKE VERMOEDENS	Vermoeden indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt Vermoeden indien er wel een plaatsbeschrijving werd opgemaakt		Vermoeden indien geen/ wel een plaatsbeschrijving werd opgemaakt	Vermoeden indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt Vermoeden indien er wel een plaatsbeschrijving werd opgemaakt		Vermoeden indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt Vermoeden indien er wel een plaatsbeschrijving werd opgemaakt
ANDERE	Mogelijkheid tot aanstelling deskundige bij onenigheid		Mogelijkheid tot aanstelling deskundige bij onenigheid	Mogelijkheid tot aanstelling deskundige bij onenigheid		Mogelijkheid tot aanstelling deskundige bij onenigheid
MODELDOCUMENT	Geen modeldocument ter beschikking		Geen modeldocument ter beschikking	Modeldocument ter beschikking		Modeldocument ter beschikking

3.4.2 Vergelijkende tabel staat van de woonst voor de Zesde Staatshervorming

A. Federaal

Deze tabel is van toepassing op het gehele Belgische grondgebied.

Tabel 4 - Vergelijkende tabel staat van de woonst federaal (eigen tabel, 2020)

	GEEN HOOFDVERBLIJFPLAATS	HOOFDVERBLIJFPLAATS
TOEPASSELIJKE WETGEVING	Gemeen huurrecht (Burgerlijk Wetboek)	1. Woninghuurwet 2. KB van 8 juli 1997 3. Gemeen huurrecht, daar waar de Woninghuurwet niets bepaalt
STAAT BIJ AANVANG VAN DE HUUROVEREENKOMST	Verhuurder zorgt ervoor dat goed 'in alle opzichten in goede staat van onderhoud leveren'	1. Goed moet voldoen aan elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid - art. 2 WHW 2. Voldoen aan bepalingen uit KB van 8 juli 1997
STAAT TIJDENS DE HUUROVEREENKOMST	<u>Huurder:</u> 1. Goed als goede huisvader gebruiken + gebruiken overeenkomstig bestemming 2. Verhuurder werken laten uitvoeren die niet kunnen wachten 3. Herstellingen van art. 1754 BW	<u>Huurder:</u> 1. Herstellingen van art. 1754 BW
	<u>Verhuurder:</u> 1. Alle herstellingen behalve die ten laste van de huurder 2. Bestemming niet veranderen tijdens lopende huurovereenkomst 3. Plicht onderhouden goed dat huurder kan gebruiken voor bestemming	<u>Verhuurder:</u> 1. Alle herstellingen behalve die ten laste van huurder 2. KB van 8 juli 1997
STAAT BIJ UITREDE VAN DE HUUROVEREENKOMST	Wettelijke vermoedens Aansprakelijkheden Verlies en beschadigingen ontstaan gedurende huurovereenkomst Brand Verlies en beschadigingen door huisgenoten of onderverhuurders	Regels gemeen huurrecht van toepassing

B. Gewestelijk

Deze tabel geeft een overzicht van specifiekere regelgeving per gewest. Dit is ongeacht als het goed wel of niet bestemd is tot hoofdverblijfplaats. Er dient geen onderscheid gemaakt te worden.

Tabel 5 - Vergelijkende tabel staat van de woonst gewestelijk (eigen tabel, 2020)

	VLAAMS GEWEST	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	WAALS GEWEST
TOEPASSELIJKE WETGEVING	1. Vlaamse Wooncode 2. Specifiekere regelgeving uitgevaardigd door de Vlaamse Regering	1. Brusselse Huisvestingscode 2. Besluit 4 september 2003 3. Wijzigingsbesluit Besluit 4 september 2003	Waalse Huisvestingcode
STAAT BIJ AANVANG VAN DE HUUROVEREENKOMST	Voldoen aan verplichtingen Titel III, Hoofdstuk II: 'De veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen'	Voldoen aan verplichtingen omtrent elementaire veiligheid, gezondheid en uitrusting	Voldoen aan voorwaarden voor verhuurvergunning
ATTESTEN	Conformiteitsattest, afhankelijk van verplicht stellen door gemeente	Geen verplichte attesten	Verplichte verhuurvergunning
SANCTIE BIJ NIET VOLDOEN	1. Administratieve en strafrechtelijke sancties 2. Bevel tot uitvoeren renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden of sloopbevel (3. Intrekken conformiteitsattest)	1. Administratieve sanctie 2. Verhuurverbod	1. Administratieve en strafrechtelijke sancties 2. Intrekken verhuurvergunning
STAAT TIJDENS DE HUUROVEREENKOMST	<u>Huurder:</u> Geen extra rechten of verplichtingen	<u>Huurder:</u> Geen extra verplichtingen	Goed moet blijven voldoen aan de voorwaarden waarvoor verhuurvergunning kreeg
	<u>Verhuurder:</u> Verplichting dat goed moet blijven voldoen aan elementaire eisen inzake woonkwaliteit	<u>Verhuurder:</u> Goed moet blijven voldoen aan artikel 4 BHC	
LIJST VAN HERSTELLINGEN	Geen lijst van herstellingen	Geen lijst van herstellingen	Geen lijst van herstellingen
STAAT BIJ UITREDE VAN DE HUUROVEREENKOMST	Geen extra regelgeving	Geen extra regelgeving	Geen extra regelgeving

3.4.3 Vergelijkende tabel staat van de woonst na de Zesde Staatshervorming

Tabel 6 - Vergelijkende tabel staat van de woonst na de Zesde Staatshervorming (eigen tabel, 2020)

	VLAAMS GEWEST	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	WAALS GEWEST
TOEPASSELIJKE WETGEVING	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vlaams Woninghuurdecreet 2. Vlaamse Wooncode 3. Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet 4. Burgerlijk Wetboek waar Vlaams Woninghuurdecreet niets bepaald 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brusselse Huisvestingscode 2. Besluit van 4 september 2003 3. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Waalse Huisvestingscode 2. Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen
STAAT BIJ AANVANG VAN DE HUUROVEREENKOMST	<p>Verhuurder verplicht goed in alle opzichten in goede staat onderhoud te leveren</p> <p>Verplichtingen uit Vlaamse Wooncode</p>	<p>Verhuurder: verplicht goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud leveren</p> <p>Voldoen aan elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen</p>	<p>Verhuurder: verplicht goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud leveren</p> <p>Voldoen aan elementaire eisen artikel 3 tot 4bis Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen</p>
ATTESTEN	Conformiteitsattest, afhankelijk van verplicht stellen door gemeente	Geen verplicht attest	Verplichte verhuurvergunning
SANCTIE BIJ NIET VOLDOEN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Administratieve en strafrechtelijke sancties 2. Nietigheid (3. Intrekken conformiteitsattest) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Administratieve sancties 2. Sanctie afhankelijk van de ernst 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Administratieve en strafrechtelijke sancties 2. Nietigheid 3. Intrekken verhuurvergunning
STAAT TIJDENS DE HUUROVEREENKOMST	<p><u>Huurder:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kleine herstellingen 2. Dringende herstellingen door verhuurder ondergaan 3. Goed als goede huisvader gebruiken + gebruiken in overeenstemming met bestemming 	<p><u>Huurder:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Huurherstellingen, m.u.v. herstellingen door overmacht of ouderdom 	<p><u>Huurder:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle herstellingen, m.u.v. herstellingen door overmacht of ouderdom 2. Goed als goede huisvader gebruiken + gebruiken in overeenstemming met bestemming
	<p><u>Verhuurder:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Goed onderhouden dat kan dienen waartoe verhuurd 2. Nodige herstellingen waartoe huurder niet gehouden is 3. Dringende herstellingen uitvoeren 	<p><u>Verhuurder:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dringende herstellingen 2. Herstellingen andere dan huurherstellingen 	<p><u>Verhuurder:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Goed onderhouden dat kan dienen waartoe verhuurd 2. Nodige herstellingen waartoe huurder niet gehouden is 3. Dringende herstellingen uitvoeren
LIJST VAN HERSTELLINGEN	Lijst met kleine herstellingen	Niet-limitatieve lijst met herstellingen ten laste van huurder of verhuurder, maar partijen kunnen afwijken indien gewenst	Lijst met verdeling van reparaties, werken en onderhoud tussen huurder en verhuurder
STAAT BIJ UITTREDE VAN DE HUUROVEREENKOMST	<p>Wettelijke vermoedens</p> <p>Aansprakelijkheid huurder:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Beschadigingen of verliezen ten gevolge van onderhuurder of huisgenoot b. Brand 	<p>Wettelijk vermoeden</p> <p>Aansprakelijkheid huurder:</p> <p>Terugvallen op Burgerlijk Wetboek of Woninghuurwet</p>	<p>Wettelijk vermoeden van toepassing</p> <p>Aansprakelijkheid huurder:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Beschadigingen of verliezen gedurende huurtijd b. Schade of verlies ten gevolge van onderhuurder of huisgenoot c. Brand <p>Geen aansprakelijkheid huurder:</p> <p>Brand, schade of verlies buiten zijn toedoen</p>

4. Geschillenbeslechting

In dit onderdeel wordt verder ingegaan op de geschillenbeslechting tussen partijen zowel wat betreft de geschillen omtrent huurwaarborg als de geschillen omtrent staat van de woonst. Er zal eerst een algemeen kader geboden worden dat van toepassing is op alle huurregimes vóór én na de Zesde Staatshervorming. Vervolgens zal per gewest dieper worden ingegaan op specificaties en/of extra mogelijkheden die er zijn. Kleine aanpassingen zoals vormvoorwaarden worden niet besproken aangezien dit in het kader van dit onderzoek niet relevant is.

Er dient in dit onderdeel een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen buitengerechtelijke en gerechtelijke mogelijkheden die de huurders en verhuurders hebben. In eerste instantie is het altijd beter om bij een geschil een gerechtelijke procedure te vermijden (= buitengerechtelijke mogelijkheden). Indien een andere oplossing zich niet aanbiedt of de mogelijke oplossingen zijn uitgeput, dan kan overwogen worden om de gerechtelijke weg in te slaan (= gerechtelijke mogelijkheden). Huurders en verhuurders moeten zich wel steeds bewust zijn van de kosten die dit laatste met zich mee kan brengen.

4.1 Algemeen kader

4.1.1 Buitengerechtelijke geschillenbeslechting

A. E-mail

Indien een geschil of onenigheid ontstaat tussen huurder en verhuurder is het sturen van een e-mail naar de huurder, respectievelijk verhuurder, het eenvoudigste, goedkoopste en het eerste wat altijd gedaan kan worden. Hierin vraagt men waar de oorzaak van het geschil volgens hem of haar ligt. Om zeker te zijn dat de huurder of verhuurder de e-mail heeft ontvangen of gelezen, wordt deze best verstuurd met ontvangstbevestiging.

B. Aangetekend schrijven

Indien de huurder of verhuurder geen antwoord geeft aan de e-mail, kan de e-mail die verstuurd werd, hernomen worden, maar nu in de vorm van een aangetekend schrijven. In dit aangetekend schrijven stelt de verhuurder of huurder de tegenpartij in gebreke voor het niet-naleven of de tekortkoming van zijn verbintenissen.

Deze stap brengt de kosten van het aangetekend versturen met zich mee, maar is wel essentieel in latere stappen in het proces als er een gerechtelijke procedure zou worden opgestart. Het niet in gebreke stellen van de tegenpartij, in combinatie met eigenrichting *in casu*, werd in een vonnis van het vredegerecht van Ronse als rechtsmisbruik¹⁷⁶ gezien.¹⁷⁷

C. *Exceptio non adimpleti contractus*

Terwijl de huurder of verhuurder op een antwoord of een uitvoering van het contract van de verhuurder, respectievelijk huurder, wacht, is er de mogelijkheid om de *exceptio non adimpleti contractus* (hierna: ENAC) toe te passen.¹⁷⁸ De ENAC is een mogelijkheid voor een van de partijen om zijn eigen verbintenissen tijdelijk op te schorten zolang de andere partij in gebreke blijft. Een partij heeft

¹⁷⁶ Bij rechtsmisbruik gedraagt een persoon zich niet binnen de grenzen van een normaal en voorzichtig persoon in dezelfde omstandigheden.

¹⁷⁷ Vred. Ronse 4 november 2003, *Huur* 2004, 19.

¹⁷⁸ HERBOTS, J. H., "De exceptie van niet-nakoming", *TPR* 1991, 379-405.

hierbij geen toestemming nodig van een rechter, maar dient zich er van bewust te zijn dat ENAC met evenredigheid moet worden uitgeoefend. Bovendien blijkt uit praktijkstudie dat indien ENAC ingeroepen wordt dit vaak gepaard gaat met een bijkomende, begeleidende maatregel¹⁷⁹. Een partij moet immers bewijzen dat hij of zij ter goeder trouw handelt.¹⁸⁰

De ENAC mag bovendien niet verward worden met het retentierecht. Het retentierecht geeft de mogelijkheid aan één van de partijen om iets in zijn of haar bezit te houden tot de ander partij zijn verbintenissen nakomt. Het retentierecht wordt hier niet verder besproken aangezien dit, in het kader van studentenhuurovereenkomsten, niet wordt toegepast.

D. Bemiddeling

De bemiddeling die *in casu* wordt besproken betreft de buitengerechtelijke bemiddeling in burgerlijke zaken. Deze bemiddeling betreft een bemiddeling waar partijen op elk moment van het geschil beroep op kunnen doen. Ook in het geval dat zij reeds in een gerechtelijke procedure voor de vrederechter zitten, hebben zij de mogelijkheid om toch nog een bemiddelingsprocedure op te starten.¹⁸¹ Partijen gaan *in casu* samen met een bemiddelaar zoeken naar een oplossing waarbij zij voornamelijk zelf de oplossing zullen bekomen.

Achteraf, indien partijen tot een oplossing komen, kunnen zij de bemiddeling ter homologatie voorleggen aan de vrederechter. Na homologatie heeft de bemiddelingsovereenkomst dezelfde waarde als een vonnis. De vrederechter zal, vooraleer hij homologeert, de bemiddeling controleren op eventuele strijdigheden met de openbare orde. Indien partijen bepalingen in de bemiddelingsovereenkomst opnemen die strijdig zijn met de openbare orde wordt de homologatie geweigerd.¹⁸²

De bemiddeling kan gebeuren door de huisvestingsdiensten van de onderwijsinstellingen waar de student schoolloopt.¹⁸³

PRAKTIJK

In praktijk blijkt echter dat veel studenten niet weten dat zij bij een huisvestingsdienst terecht kunnen. In de enquête gaven slechts 84 van de 390 studenten aan bij welke instantie zij precies terecht konden, onder andere Stuvo, huisvestingsdienst KU Leuven, OpKrot. Nog eens 14 gaven enkel een 'ja' als antwoord op de vraag '*Weet u instanties/ studentenkringen waar u bij eventuele huurproblemen terecht kan?*' Samen is dit 'maar' 98 van de 390 studenten, ofwel 25%, die dit weten. Deze mogelijkheid van bemiddeling zou nog meer in de kijker gezet moeten worden.

E. Verzoeningsprocedure

Een andere procedure die bovendien verplicht is vooraleer een gerechtelijke procedure te starten, is de verzoeningsprocedure. Verzoening is sowieso aangeraden aangezien dit een kosteloze procedure is die geen gerechtskosten met zich meebrengt en er in dit stadium ook nog geen tussenkomst van advocaten nodig is.

Bij een verzoeningsprocedure zijn er twee mogelijke scenario's:

¹⁷⁹ Een van de bijkomende maatregelen is onder andere de ingebrekestelling.

¹⁸⁰ SERCU, N., "De exceptio non adimpleti contractus in de huurovereenkomst", *Jura Falc.* 2002-03, 169-227.

¹⁸¹ Art. 1730 Ger. W.

¹⁸² Art. 1733 Ger. W.

¹⁸³ TIMMERMANS, R., "De huurovereenkomst van een studentenkamer binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, 87-101.

- het eerste scenario is dit waarin de partijen tot een verzoening komen. In dit geval wordt hun verzoening opgenomen in een proces-verbaal van akkoord. Dit proces-verbaal heeft dezelfde waarde als een vonnis.¹⁸⁴
- het tweede scenario is dit waarin één van de partijen niet komt opdagen of dat waarin er geen verzoening mogelijk is. Indien dit scenario voorkomt, zit er niets anders op dan verder te gaan via een gerechtelijke procedure. In de gerechtelijke procedure wordt er wel opgetekend dat partijen niet tot een verzoening kwamen.

Het verschil tussen bemiddeling en verzoening zit in het gegeven dat bij bemiddeling partijen zelf een oplossing voor hun geschil bekomen, terwijl bij verzoening een rechter dit voor de partijen zal doen.¹⁸⁵

4.1.2 Gerechtelijke mogelijkheden

Wat betreft huurgeschillen is in het Belgisch recht slechts één rechter bevoegd, dit ongeacht het bedrag van de vordering, namelijk de vrederechter van het kanton waar het onroerend goed gelegen is. Er zijn verschillende mogelijkheden om het geschil aanhangig te maken bij de vrederechter. Partijen kunnen kiezen voor ofwel een vrijwillige verschijning, ofwel via verzoekschrift ofwel via een dagvaarding.

Bij een vrijwillige verschijning wordt een gezamenlijk verzoekschrift van partijen neergelegd op de griffie van het vredegerecht of per aangetekend schrijven naar de griffie van het vredegerecht verstuurd. Binnen de 15 dagen na neerlegging wordt een zittingsdag bepaald waarop de partijen en hun raadsman worden opgeroepen.¹⁸⁶ Het voordeel aan de vrijwillige verschijning is dat de gerechtskosten beperkt blijven.¹⁸⁷

Bij de tweede mogelijkheid, de inleiding van de vordering via een verzoekschrift, wordt een verzoekschrift neergelegd bij de griffie van het vredegerecht. Het verzoekschrift bevat een aantal verplichte vermeldingen, zoals vermeld in artikel 1344*bis* Ger. W.¹⁸⁸ Net zoals bij de vrijwillige verschijning zullen partijen en hun eventuele raadsman opgeroepen worden binnen de 15 dagen na de neerlegging van het verzoekschrift. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift toegevoegd. Deze mogelijkheid, via een verzoekschrift, wordt aangeraden indien vrijwillige verschijning niet mogelijk is.

De laatste mogelijkheid is de inleiding van een vordering door dagvaarding. Dit wordt best vermeden aangezien dit gerechtsdeurwaarderskosten met zich meebrengt voor de dagvaarding. De dagvaarding dient, net zoals een verzoekschrift, een aantal vermeldingen te bevatten.

Een persoon die een procedure opstart voor de vrederechter moet zich te allen tijde bewust zijn van de kosten die dit met zich meebrengt, niet alleen gerechtskosten, maar ook kosten voor een advocaat.

Indien de procedure hoogdringend is en de verhuurder of de huurder niet kan wachten, hebben zij de mogelijkheid om een verzoek voor een procedure in kort geding in te dienen. De vrederechter zal dan zelf beslissen hoe dringend een zaak al dan niet is.¹⁸⁹

¹⁸⁴ Art. 733 Ger. W.

¹⁸⁵ Verzoening (s.a.). Geraadpleegd op 7 april 2020 via <https://www.debandt.eu/nl/node/47>

¹⁸⁶ Art. 706 Ger. W.

¹⁸⁷ De huurwet, 14e editie (maart 2013). Geraadpleegd op 2 april via <https://justitie.belgium.be/sites/default/files/downloads/LOYER-2013-NL.pdf>

¹⁸⁸ Deze verplichte vermeldingen zijn: datum, gegevens verzoeker, gegevens van partij tegen wie vordering wordt ingesteld, onderwerp en korte samenvatting en handtekening verzoeker of zijn advocaat

¹⁸⁹ Art. 1035-1041 Ger. W.

De mogelijkheid van een uithuiszettingsprocedure wordt niet besproken aangezien dit niet relevant is met betrekking tot de studentenhuur.

4.1.3 Juridische bijstand en rechtsbijstand

Bij een geschillenbeslechting is er voor partijen een mogelijkheid tot juridische bijstand of rechtsbijstand. Net zoals de buitengerechtelijke en gerechtelijke procedures is deze materie van toepassing op het hele Belgische grondgebied en bestond de mogelijkheid reeds voor de regionalisering.

Deze mogelijkheden worden kort besproken, er wordt niet in detail op verder gegaan.

A. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan: "*de juridische bijstand die verleend wordt in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie.*"¹⁹⁰

De juridische eerstelijnsbijstand wordt georganiseerd en voorzien door advocaten en is een kosteloze dienst. Er kan door de advocaat die inlichtingen of informatie geeft geen kosten noch erelonen worden aangerekend.¹⁹¹

Verhuurders en huurders kunnen voor meer informatie of advies omtrent een huurgeschil bij advocaten terecht op de zittingen die georganiseerd worden in de justitiehuizen en gerechtsgebouwen. Ze worden door elk gerechtelijk arrondissement georganiseerd.¹⁹²

B. Juridische tweedelijnsbijstand

Juridische tweedelijnsbijstand wordt door het Gerechtelijk Wetboek omschreven als: "*de juridische bijstand die wordt verleend aan een natuurlijke persoon in de vorm van een omstandig juridisch advies, bijstand al dan niet in het kader van een procedure of bijstand bij een geding met inbegrip van de vertegenwoordiging in de zin van artikel 728.*"¹⁹³ Een synoniem voor deze vorm van bijstand is de 'Pro Deo' bijstand.

De juridische tweedelijnsbijstand is ofwel volledig kosteloos ofwel gedeeltelijk kosteloos. Het al dan niet gedeeltelijk of volledig kosteloos zijn van deze bijstand is afhankelijk van het inkomen van de partij. Een verzoek hiertoe dient ingediend te worden bij het bureau voor juridische bijstand.¹⁹⁴

C. Rechtsbijstand

In tegenstelling tot juridische bijstand, is rechtsbijstand erop gericht om de kosten van de procedure deels of helemaal te dekken. Het gaat dan om de registratie-, griffie- en uitgifterichten, maar ook de andere kosten¹⁹⁵ voor de rechtspleging.¹⁹⁶ Men kan hier op

¹⁹⁰ Art. 508/1, 1° Ger. W.

¹⁹¹ Art. 508/1, §2 Ger. W.

¹⁹² Art. 508/2, §1 Ger. W.

¹⁹³ Art. 508/1, 2° Ger. W.

¹⁹⁴ Art. 508/9, §1 Ger. W.

¹⁹⁵ De andere kosten worden niet gespecificeerd door het Gerechtelijk Wetboek. Dit kan gaan om kosten voor een advocaat of de tussenkomst van bepaalde personen of professionelen.

¹⁹⁶ Art. 664 Ger. W.

beroepen afhankelijk van zijn of haar inkomsten. Een verdere verduidelijking van de toepassingsvoorwaarden van rechtsbijstand wordt gespecificeerd in Deel IV – Boek I van het Gerechtelijk Wetboek.

4.2 Gewestelijk kader

4.2.1 Federaal

In het federaal huurstelsel worden de principes met betrekking tot gerechtelijke geschillen, juridische bijstand en rechtsbijstand allen gehaald uit het Gerechtelijk Wetboek. Alle artikelen en principes die hiervoor besproken werden, zijn van toepassing op het federaal huurstelsel.

Een specifieke mogelijkheid die partijen onder het federaal huurstelsel hadden, was de mogelijkheid tot arbitrage. De arbitrageprocedure wordt uitgelegd in de artikelen 1676 tot en met 1723/1 Gerechtelijk Wetboek. Het is een procedure die niet voor de rechtbank verloopt, maar voor een scheidsgerecht. In dit geval gaan partijen hun geschil voorleggen aan het scheidsgerecht en niet aan de rechtbank. Een arbitrageovereenkomst is bindend voor de partijen. Er kan achteraf enkel nog naar de rechtbank gegaan worden indien er een onregelmatigheid, zoals een strijdigheid met de wet of openbare orde, was in de arbitrageovereenkomst.¹⁹⁷

4.2.2 Vlaams Gewest

In het Vlaams Gewest wordt er, met betrekking tot de betwistingen bij studentenhuur, verwezen naar Hoofdstuk V Vlaams Woninghuurdecreet. Hoofdstuk V is, met uitzondering van artikel 46 en 50 van toepassing op studentenhuurovereenkomsten.

De artikelen van Hoofdstuk V zijn grotendeels een herneming van wat hierboven reeds beschreven is. Dit betreft de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter¹⁹⁸, de inleiding bij verzoekschrift¹⁹⁹, de verplichte poging tot verzoening²⁰⁰.

In het Vlaams Woninghuurdecreet wordt de mogelijkheid tot arbitrage uitdrukkelijk uitgesloten. Indien partijen toch zouden overeenkomen om een huurgeschil te beslechten via arbitrage, is dit van rechtswege nietig.²⁰¹

De mogelijkheid voor de vrederechter om uitspraak bij voorraad te doen voor geschillen die hij spoedeisend acht wordt uitdrukkelijk vermeld.²⁰² De regeling met betrekking tot deze procedure wordt uitgelegd in de artikel 1035 tot en met 1041 Gerechtelijk Wetboek. De woorden 'bij voorraad' in artikel 43, §2 VVHD zijn belangrijk. Het wijst er immers op dat niet mag afgeweken wordt van de klassieke procesrechtelijke beperking. Een vrederechter is *in casu* nog steeds niet bevoegd om de toestand van partijen definitief en onherroepelijk te regelen of wijzigen; hij kan enkel bewarende maatregelen opleggen. Voorbeelden van mogelijke spoedeisende gevallen in kort geding uit de memorie van toelichting zijn: huurders die de parketvloer opstoken en onvermogen zijn, verhuurder die weigert een defect verwarmingstoestel te vervangen in de winterperiode.²⁰³ Uiteraard zal een vrederechter altijd zelf beslissen als het geschil vatbaar is voor kort geding.

¹⁹⁷ Wat is arbitrage? (s.a.). Geraadpleegd op 4 april 2020 via <http://raadvoorarbitrage.be/watis.html>

¹⁹⁸ Art. 43 VVHD

¹⁹⁹ Art. 45 VVHD

²⁰⁰ Art. 47 VVHD

²⁰¹ Art. 44 VVHD

²⁰² Art. 43, §2 VVHD

²⁰³ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612; *Vred. Gent* (IV) 3 mei 2019, *T. Vred.* 2020, 65, noot M. DAMBRE.

4.2.3 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De procedures zoals bemiddeling²⁰⁴ en verzoening²⁰⁵ die hiervoor besproken werden zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van toepassing.

Er is tevens de mogelijkheid voor een arbitrageprocedure. Het voorleggen is enkel mogelijk na het ontstaan van het geschil. Indien er vóór het ontstaan van een geschil toch een arbitrageprocedure wordt opgestart of een arbitragebeding wordt overeengekomen wordt dit voor niet-geschreven gehouden.²⁰⁶

4.2.4 Waals Gewest

De Waalse Gewestregering heeft in de Waalse Woninghuurdecreet nauwelijks een aparte vermelding gedaan wat betreft de burgerrechtelijke geschillenbeslechting en juridische bijstand en rechtsbijstand. De regels uit het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Enkel afdeling 15 *Oplossing van conflicten* van Hoofdstuk II *Algemene bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten* doet een vermelding naar een mogelijkheid van burgerrechtelijke geschillenbeslechting. Artikel 51/1 WWHD bepaalt namelijk dat bemiddeling, arbitrage of verzoening mogelijk is als alternatieve geschillenbeslechting. Er wordt met betrekking tot de arbitrage in paragraaf 2 wel een beperking opgelegd. Zo wordt elk arbitragebeding dat vóór een mogelijk geschil werd vastgesteld, nietig en als niet-geschreven beschouwd.

4.3 Tussentijdse conclusie geschillenbeslechting

Met betrekking tot de geschillenbeslechting kunnen gewesten zelf weinig doen aangezien dit een federale materie betreft.

Wel zouden de instanties waar studenten bij terecht kunnen in het geval van een huurgeschil meer in de kijker moeten gezet worden.

Slechts 25% heeft weet van een mogelijke instantie.

²⁰⁴ Art. 233, §1 BHC

²⁰⁵ Art. 731-734 Ger. W.

²⁰⁶ Art. 233, §2 BHC

5. De studentenhuur in steden

In dit onderdeel wordt gekeken naar hoe steden zelf kunnen bijdragen aan een beter huurmilieu voor studentenverblijven. Momenteel kunnen studenten in vele steden in het Vlaams, Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest terecht om te studeren. Aangezien het bespreken van reglementeringen en oplossingen van alle mogelijke studentensteden in de gewesten te ver zou leiden, werden per gewest de grootste studentensteden genomen. In het Vlaams Gewest viel de keuze op Gent, Brugge, Kortrijk, Antwerpen, Leuven en Hasselt. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dit logischerwijze Brussel. Voor het Waals Gewest werd gekozen voor Namen, Ottignies-Louvain-la-Neuve en Luik.

Er wordt eerst een algemeen kader geboden per studentenstad. Hierbij wordt onderzocht welke gemeentelijke regelgeving van toepassing is²⁰⁷ en welke initiatieven tot een beter huurmilieu er reeds bestaan. Vervolgens wordt telkens het modelhuurcontract dat eventueel ter beschikking wordt gesteld van studenten besproken met betrekking tot huurwaarborg, staat van de woonst, hoedanigheid van de partijen (student en verhuurder) en de rechtsverhouding tussen beiden. Daarna wordt gekeken hoe het er in de praktijk aan toegaat. Tussentijds wordt een vergelijkende tabel opgesteld om een overzicht te bieden tussen de verschillende steden per gewest.

5.1 Vlaams Gewest

5.1.1 Gent

A. Algemeen

In Gent is naast de federale en Vlaamse wetgeving ook het *Politiereglement op de kamerwoningen* (hierna: politiereglement) van toepassing. Het doel van dit reglement is strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen opleggen. Het reglement mag gezien worden als een aanvulling op de Vlaamse kwaliteitsvereisten. Dit politiereglement is er uitdrukkelijk gekomen voor de verhuur van kamerwoningen in de enge zin²⁰⁸ en geeft specifieke voorschriften mee voor bouwelementen, uitrusting van kamerwoningen, technische installaties, onderhoud en controle van de installaties.

De verhuur van studio's, appartementen en kamers in ruime zin, vallen niet onder dit reglement.²⁰⁹ Voor deze goederen is enkel het *Algemeen Bouwreglement*²¹⁰ van toepassing.

Het conformiteitsattest werd al enkele keren vermeld in de voorgaande delen. Telkens werd de kanttekening gemaakt dat het hebben van dit attest verplicht gesteld kan worden door de gemeentes. De stad Gent legt die verplichting niet op aan haar verhuurders, maar moedigt het aanvragen ervan wel aan. Dit door een belastingvoordeel in te voeren. Een verhuurder die over een conformiteitsattest beschikt, is namelijk vrijgesteld van de 'belasting op woningen zonder inschrijving in bevolkingsregister'. Normaliter betaalt een

²⁰⁷ De gemeentelijke regelgeving wordt in bepaalde gevallen enkel beperkt tot een vermelding. Enkel de belangrijkste regelgeving dat nadruk legt op de studentenhuur wordt besproken.

²⁰⁸ i.e. elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit één of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten zoals gedefinieerd in dit reglement (art. 2, §2 Politiereglement KW Gent)

²⁰⁹ Art. 3 Politiereglement KW Gent

²¹⁰ Er wordt niet verder ingegaan op dit Algemeen Bouwreglement

kotbaas-verhuurder €1.200 per entiteit. Indien hij 6 entiteiten verhuurt, betaalt hij hier jaarlijks €7.200 belastingen op. Door het hebben van een conformiteitsattest wordt hij volledig vrijgesteld van deze €7.200.

Het hebben van een conformiteitsattest wordt dus niet verplicht gesteld. Er zijn echter twee uitzonderingen hierop:

- de eerste is die waarbij het goed een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring kreeg. Indien een verhuurder opnieuw wil verhuren na zo'n verklaring en het uitvoeren van de nodige werken, zal hij eerst een conformiteitsattest verplicht moeten aanvragen;
- de tweede uitzondering betreft die waarin er kamers verhuurd worden met een oppervlakte van minder dan 12m². Hiervoor zal een verhuurder een specifiek conformiteitsattest moeten aanvragen.²¹¹

PRAKTIJK

Een verhuurder kan, indien hij zijn pand op de website www.kotatgent.be publiceert, aanduiden of hij al dan niet over een conformiteitstest beschikt. Op de website worden 3 mogelijke opties gegeven: 'ja', 'neen' en 'onbekend'. Verdere uitleg over het conformiteitsattest wordt niet gegeven. Een student-huurder die op de website komt en een studentenverblijf wil zoeken, kan dus aanduiden of het studentenverblijf dan wel dan niet dan mogelijks over een conformiteitsattest beschikt. De vraag die zich hierbij echter stelt: in welke mate zijn studenten gekend met het begrip 'conformiteitsattest' en de lading die het dekt? Stad Gent zou hier meer uitleg over moeten geven op de website. Daarnaast zouden 2 opties, namelijk 'ja' en 'neen' al voldoende zijn.

49% van de studenten in Gent geeft aan kennis te hebben van een 'label' waar de studentenverblijfplaats aan moet voldoen. Dit is zeker positief, maar het ligt nog steeds onder het algemeen gemiddelde (52,8%) in de enquête.

Wat betreft documentatie voor huurders en verhuurders voorziet Stad Gent een brochure voor kotbazen. In deze brochure wordt aan kotbazen uitgelegd welke de minimumnormen voor kamers zijn, welke vergunningen in orde moeten zijn, wat de huurwetgeving is en hoe het contract moet worden opgesteld. De bundel is voor kotbazen een goede informatiebundel waar de belangrijkste informatie instaat. Daarnaast voorziet de stad een brochure voor studenten waar tips en tricks terug te vinden zijn bij het zoeken en huren van een studentenverblijf. Op de site van Kotatgent vinden potentiële huurders in een oogopslag een checklist voor het huren van een studentenverblijf. Daarbij zijn er directe links naar huurwaarborg, staat van de woonst en het modelhuurcontract. Stad Gent stelt een modelhuurcontract en een model voor de plaatsbeschrijving ter beschikking op haar site.

B. Modelcontract onder de loep

Stad Gent biedt via de website www.kotatgent.be gratis een modelhuurcontract aan (zie bijlage nr. 1).

Huurwaarborg

In artikel 7 van het modelcontract wordt de huurwaarborg besproken. De bepalingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet worden overgenomen en er wordt duidelijk gesteld dat de waarborg maximaal 2 maanden huur kan bedragen, dat die ten vroegste 3 maand

²¹¹ Persoonlijke communicatie met Dienst Toezicht, Wonen, Bouwen en Milieu Stad Gent op 7 mei 2020

voor het ingaan van het huurcontract kan volstort worden en bovendien wordt ruimte opengelaten voor de uiterste datum van verstrekking ervan. Met betrekking tot de storting van de huurwaarborg worden de 2 mogelijke opties uit het Vlaams Woninghuurdecreet gegeven. Ook aan de vrijgave van de huurwaarborg op het einde van de huurperiode wordt een paragraaf gewijd. In het modelcontract wordt echter niets vermeld over het gebruik van de huurwaarborg, noch over wat er met de huurwaarborg gebeurt indien het huurcontract hernieuwd wordt.

PRAKTIJK

96 van de 98 studenten betaalde aan het begin van de huurperiode huurwaarborg. Bij 85 studenten (86,7%) was er bepaald tegen wanneer de huurwaarborg moest volstort zijn. Slechts bij 55 studenten (56,1%) werd bepaald tegen wanneer en hoe de huurwaarborg teruggestort zou worden bij afloop van de huurwaarborg. Een duidelijke discrepantie is waarneembaar.

Staat van de woonst

Vaststelling van de staat van de woonst

De staat van de woonst komt aan bod in verscheidene artikelen. Wat betreft de plaatsbeschrijving wordt in artikel 2 erop gewezen dat het opmaken ervan bij intrede verplicht is. De specifieke periode waarin dit dient te gebeuren wordt niet verder verduidelijkt. Daarnaast wordt vermeld dat de plaatsbeschrijving dient bijgevoegd te worden aan de huurovereenkomst en dat het op tegenspraak dient te gebeuren. Met betrekking tot het einde van de huurovereenkomst wordt vermeld dat het facultatief is om een plaatsbeschrijving op te stellen. De wettelijke vermoedens worden niet vermeld in het modelcontract, net zomin als wat er met de kosten gebeurt indien voor de plaatsbeschrijving beroep gedaan wordt op een derde en de mogelijkheid om een plaatsbeschrijving op te stellen tijdens de huurovereenkomst indien er veranderingen zijn aan het goed.

Om huurder en verhuurder bewust te maken van de gevolgen van het niet hebben van een plaatsbeschrijving bij intrede, zou het vermelden van de wettelijke vermoedens aangewezen zijn.

PRAKTIJK

Het opmaken van een plaatsbeschrijving is nog geen evidentie bij het afsluiten van een huurovereenkomst. 37,8% van de studenten uit Gent gaf aan dat er bij ingang van de huur geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt. In 36,7% van de gevallen geeft de student zelfs aan dat de kotbaas enkel een papier voorlegde in verband met de plaatsbeschrijving met de vraag dit te ondertekenen. Slechts in 35,7% van de gevallen was er een gezamenlijke rondgang met de kotbaas en werd de plaatsbeschrijving samen opgesteld. Het besef van het belang en de waarde is er duidelijk niet.

Normen waaraan het goed moet voldoen

De normen waaraan het goed moet voldoen worden besproken in de tabel 7 (zie *infra*).

Geschillenbeslechting

Het modelcontract bepaalt dat bij een geschil omtrent de interpretatie, uitvoering of beëindiging, er eerst bij de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling moet gegaan worden of Kortrijk vooraleer een student of verhuurder naar de rechtbank mag gaan. Daarnaast wordt de bevoegde rechtbank expliciet vermeld.

PRAKTIJK

In de enquête werd studenten gevraagd of zij instanties of studentenkringen kennen waar zij bij eventuele huurproblemen terecht kunnen. Van de 98 deelnemers uit Gent gaven slechts 16 studenten aan van instanties nota te hebben, dit is slechts 16,3% van de studenten. De instanties voor geschillenbeslechting dienen in Gent zeker nog in de kijker gezet te worden. Zij liggen bovendien onder het gemiddelde in België, namelijk 25%.

5.1.2 Kortrijk

A. Algemeen

Verhuurders die een studentenkamer in Kortrijk willen te huur aanbieden, moeten over een conformiteitsattest beschikken.

Daarnaast werd in Kortrijk het begrip 'Sterrenkot' ingevoerd voor studentenverblijven die voldoen aan de brandveiligheid en woonkwaliteit. Er zijn 3 categorieën waaronder een kot kan vallen:

- indien het studentenverblijf 1 ster krijgt, is het in orde met de Vlaamse Wooncode;
- krijgt het studentenverblijf 2 sterren, dan is het ook conform aan de supplementaire comfort- en kwaliteitsvoorwaarden of de Algemene Stedenbouwkundige Verordening;
- bij 3 sterren is het studentenverblijf conform de Vlaamse Wooncode, de Algemene Stedenbouwkundige Verordening en zijn er extra troeven²¹² voor een verhoogd leefcomfort.

Daarnaast is er in Kortrijk, maar dit staat los van het 'Sterrenkot', ook de Algemene Politieverordening van toepassing.

In de steden Kortrijk, Oostende, Roeselare, Brugge en Torhout bestaat een samenwerking tussen het VIVES, KULAK Kortrijk, HOWEST en dit met het oog op de kwaliteit van studentenverblijven, namelijk 'Kotwest'. Kotwest is een overkoepelend project, waarbij de verschillende steden nog steeds hun eigen input mogen toevoegen. Op de website kunnen studenten studentenverblijven zoeken. Verhuurders kunnen hierop publiceren mits zij aan een aantal voorwaarden voldoen (zie *infra*). Om te mogen verhuren via Kotwest dient een verhuurder aan verschillende voorwaarden te voldoen. In grote lijnen hebben deze voorwaarden betrekking op de kwaliteit van het studentenverblijf (onder andere een conformiteitsattest hebben), de huurovereenkomst, de publicatie op de website van Kotwest en klachten en problemen.

Een verhuurder die wil publiceren op Kotwest heeft bovendien de mogelijkheid om een modelhuurovereenkomst te gebruiken dat aangeboden wordt door Kotwest.be. Indien een verhuurder er toch voor kiest om een eigen huurovereenkomst te gebruiken, moet deze voldoen aan een aantal voorwaarden. Vooreerst moet de huurovereenkomst ter controle voorgelegd worden aan Kotwest vóór de eerste verhuur. Daarnaast worden clausules die strijdig zijn met de wet zoals het vragen van een huurwaarborg van meer dan 2

²¹² Er wordt niet gespecificeerd welke extra troeven dit zijn. Dit is afhankelijk van geval tot geval.

maand, mondelinge verlenging, aanrekenen van verwijlresten ... geweigerd. Dit is een positieve verplichting waardoor de kans op dubieuze contracten verminderd wordt. Bij herhaaldelijke klachten en problemen is het bovendien zo dat een verhuurder geweigerd en/of verwijderd kan worden van Kotwest.

Wat betreft controle op de verhuurders houdt Kotwest steekproeven. Zij vergelijken hierbij de studentenverblijven en de informatie uit de huurovereenkomst.²¹³

PRAKTIJK

Op de website van Kotwest kunnen studenten binnen de rubriek 'Tips 'n Tricks voor studenten' tips vinden bij het zoeken en huren van een studentenverblijf. Met betrekking tot de huurovereenkomst beschrijft men wat best inhoudelijk vermeld wordt; met betrekking tot de waarborg worden de regels omtrent de huurwaarborg overlopen. Men vindt echter niets terug over de regels met betrekking tot de staat van de woonst, noch over herstellingen, onderhoud en dergelijke, noch over de plaatsbeschrijving. Huurders zouden hier toch ook info over moeten kunnen vinden op de website.

Bij het zoeken naar een studentenverblijf op de website ziet een potentiële huurder in een oogopslag of er enerzijds een modelhuurcontract gebruikt wordt, anderzijds of de vergunning goedgekeurd werd en of er bovendien een conformiteitsattest aanwezig is. *In casu* is er enkel de mogelijkheid tussen 'ja' en 'neen'. Het is jammer dat de huurder niet kan zien op de website of het studentenverblijf een 'Sterrenkot' is. Hiervoor dient de huurder naar de website van Stad Kortrijk te surfen. Op de website van Stad Kortrijk kan men dan weer niets anders zien dan het toegekende aantal sterren en wanneer de nodige attesten zijn afgeleverd. Een samenwerking tussen Kotwest en Stad Kortrijk om dit op punt te stellen, zou ideaal zijn.

B. Modelcontract onder de loep

Kotwest biedt aan verhuurders en huurders gratis een modelhuurovereenkomst aan. Een verhuurder die zijn studentenverblijf via www.kotwest.be wil verhuren, dient ofwel deze huurovereenkomst ofwel een eigen, door Kotwest goedgekeurde, huurovereenkomst te gebruiken (zie bijlage nr. 2).

Huurwaarborg

Artikel 7 van de modelhuurovereenkomst vermeldt de huurwaarborg. De waarborg kan 1 of 2 maanden huur bedragen en deze kan ten vroegste 3 maand voor inwerkingtreding van het huurcontract opgevraagd worden. Er wordt een keuze gegeven tussen de 2 mogelijke vormen. Indien het huurcontract een verderzetting van een vorig huurcontract betreft, wordt een optie gegeven dat de vorige huurwaarborg behouden blijft. Bovendien worden huurder en verhuurder erop gewezen waarvoor de huurwaarborg wel en niet gebruikt mag worden.

Het modelcontract legt bovendien een verstrenging op van de Vlaamse regelgeving in artikel 62, §3, lid 2 VVHD. Dit artikel bepaalde dat een huurwaarborg binnen 3 maand na beëindiging moet teruggestort worden. Het huurcontract *in casu* voorziet een termijn van

²¹³ Huisvesting: op zoek naar een kot? (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via <https://www.kortrijk.be/huisvesting-op-zoek-naar-een-kot>; Info voor kotbazen (s.a.). Geraadpleegd op 16 april 2020 via <https://www.kotwest.be/nl/info-owner>; Sterrenkot (s.a.). Geraadpleegd op 16 april 2020 via <https://www.kortrijk.be/sterrenkot>

slechts 30 dagen, *id est* een positieve verstrenging van de wet. Verhuurders moeten hierdoor sneller in actie schieten voor het terugstorten en huurders kunnen sneller actie ondernemen bij een stilzitten van de verhuurder.

Staat van de woonst

Vaststelling van de staat van de woonst

Met betrekking tot de plaatsbeschrijving wordt in artikel 3 kort vermeld wanneer deze verplicht moet opgemaakt worden. Opvallend is dat in de modelhuurovereenkomst slechts 1 van de 2 mogelijke periodes wordt vermeld, namelijk "*gedurende de eerste maand van het effectief gebruik van het verhuurde goed.*" Zoals hierboven besproken werd, geeft het Vlaams Woninghuurdecreet ook de mogelijkheid om een plaatsbeschrijving op te maken in de periode waarin het pand onbewoond is. Er is opnieuw een vernauwing van de wet. Er wordt in het huurcontract duidelijk aangegeven dat een plaatsbeschrijving tijdens de huur en bij uittrede facultatief is indien partijen erom verzoeken.

Het wettelijke vermoeden met betrekking tot het wel dan niet aanwezig zijn van een ingaande plaatsbeschrijving op het einde van de huur wordt besproken.

Wat ontbreekt in het contract is de regeling wat er gebeurt indien beroep gedaan wordt op een derde voor het opmaken van de plaatsbeschrijving. Daarnaast stelt noch Stad Kortrijk, noch Kotwest een standaardmodel van een plaatsbeschrijving ter beschikking van zijn huurders en verhuurders.

Normen waaraan het goed moet voldoen

De normen waaraan het goed moet voldoen worden besproken in de tabel 7 (zie *infra*).

Geschillenbeslechting

Bij het ondertekenen van deze modelhuurovereenkomst verbinden huurder en verhuurder er zich toe om geschillen eerst voor te leggen aan de bemiddelingsdienst van de onderwijsinstelling waar de huurder is ingeschreven vooraleer een gerechtelijke procedure op te starten. Dit is enkel mogelijk indien de huurder studeert aan Vives, Howest, KU Leuven campus KULAK, UGent Campus Brugge en KU Leuven Campus Brugge.

5.1.3 Brugge

A. Algemeen

De stad Brugge bracht, net zoals de Stad Gent, een politieverordening uit met betrekking tot de verhuur van kamers, namelijk *Politieverordening op de inrichtingen bestemd voor de verhuring van kamer* (hierna: politieverordening). Opvallend bij het doornemen van de politieverordening is dat er in de verordening een engere betekenis gegeven wordt aan het begrip 'student', namelijk "*iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van hoger onderwijs, (...).*"²¹⁴ In het Vlaams Woninghuurdecreet werd aan het begrip student een ruime definitie gegeven waarbij een student gezien werd als een persoon die ingeschreven is bij een

²¹⁴ Art. 1.b Politieverordening Brugge

instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. In Brugge dient een student dus, naast het ingeschreven te zijn bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt, hoger onderwijs te volgen.

De politieverordening is bovendien enkel van toepassing op studentenkamers en inrichtingen voor kamerhuisvesting. Voor de verhuur van studio's en appartementen aan studenten moet worden verwezen naar andere verordeningen zoals de *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen*.²¹⁵

Om ervoor te zorgen dat studentenverblijven voldoen aan de minimale kwaliteitsvoorschriften legt de stad Brugge de verplichting op aan kotbazen-verhuurders om een vergunning te hebben. Het is verboden om kamers te verhuren zonder vergunning. Bij het verhuren van studentenstudio's ligt dit anders (zie *infra*). Een conformiteitsattest is niet verplicht.

Een verhuurder kan de vergunning aanvragen door middel van een schriftelijke aanvraag bij de burgemeester en dit voor de aanvang van het verhuren.

De verhuurder moet bij de aanvraag in orde zijn met volgende zaken:

- vooreerst moet men beschikken over een stedenbouwkundige vergunning;
- daarnaast moet het verhuurde goed brandveilig zijn en dient het te voldoen aan de Vlaamse Wooncode, de politieverordening en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.

Indien een verhuurder een vergunning krijgt, vervalt deze automatisch na 5 jaar indien geen tijdige hernieuwing werd ingediend. Bovendien vervalt de vergunning eveneens indien het aantal verhuurde kamers niet overeenstemt met de bestaande vergunning of indien er herschikkingen, omvormingen of bestemmingswijzigingen zijn uitgevoerd.

Het verhuren van studentenstudio's in Brugge is niet gebonden aan de verplichting van een verhuurvergunning. Bovendien is de politieverordening niet van toepassing op de verhuur van deze entiteiten. Het verhuurde goed moet *in casu* enkel conform zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en voldoen aan de woonkwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode.

Daarnaast is in Stad Brugge ook Kotwest (zie *supra*) aanwezig. De algemene voorwaarden voor kotbazen om te publiceren op Kotwest, namelijk de kwaliteit van de woning, de huurovereenkomst, de publicatie op de website en de klachten en problemen, zijn in Brugge dezelfde als in Kortrijk.

B. Modelcontract onder de loep

Stad Brugge stelt zelf geen modelcontract ter beschikking van haar huurders of verhuurders van studentenverblijven. Kotwest daarentegen wel. Voor de bespreking van het huurcontract wordt verwezen naar hierboven – 5.1.2 Kortrijk.

²¹⁵ Gemeentelijke stedenbouwkundige Verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, BS 19 april 2011.

5.1.4 Leuven

A. Algemeen

In Leuven zijn een aantal reglementen of verordeningen uitgebracht met betrekking tot de verhuur van studentenkamers of studentenstudio's. Enerzijds is er het *Nieuw gecoördineerd politiereglement*, anderzijds is er de *Algemene Bouwverordening Leuven*. Bovendien is er in Leuven ook de mogelijkheid om tijdelijk studentenkamers te verhuren in de eigen woning onder de 'Kotmadamformule'.²¹⁶

In 2018 werd het 'kotlabel' ingevoerd. Het is een samenwerking tussen Stad Leuven dienst Woontoezicht en de KU Leuven Huisvestingsdienst. Het kotlabel toont niet alleen de kwaliteit van de woonst aan, maar ook of de verhuurder van goeie wil is. Er zijn 2 mogelijke kotlabels: ofwel een groen kotlabel ofwel een blauw kotlabel.

Een blauw kotlabel wordt afgeleverd indien het studentenverblijf voldoet aan de criteria van woonkwaliteit en brandveiligheid, er een evenwichtig contract is en het 'studentvriendelijk' is.

Indien de dienst Woontoezicht bevestigt dat het verhuurde goed voldoet aan de normen woonkwaliteit, brandveiligheid, stedenbouwkundige vergunningen, binnenummering, belasting op tweede verblijven, parkeer- en fietsverordening en EPC, en indien de KU Leuven Huisvestingsdienst bevestigt dat er een evenwichtig contract is en het 'studentvriendelijk' is, dan zal een groen kotlabel afgeleverd worden.

Wat betreft de begrippen 'evenwichtig contract' en 'studentvriendelijk' geeft het *Kotlabelreglement* meer duidelijkheid.

Een 'evenwichtig contract' is een contract waarbij bepaalde verplichte clausules opgenomen worden. Deze clausules zijn die met betrekking tot de huurwaarborg die maximaal 2 maand mag bedragen en een bemiddelingsclausule (zie *infra*). Clausules die in het nadeel zijn van een huurder, namelijk die waar de huurder in een zwakke positie wordt geplaatst, zijn verboden.

'Studentvriendelijk' wordt in het Kotlabelreglement omschreven als een begrip waarbij wordt voldaan aan volgende vijf kenmerken:

- Vooreerst dient een verhuurder financieel correct te handelen;
- daarnaast dient hij bereid te zijn om te communiceren met huurders en de Huisvestingsdienst KU Leuven;
- een verhuurder moet respectvol zijn naar zijn student-huurder toe;
- moet aandacht hebben voor de eigenheid van zijn student-huurder;
- en moet, als laatste voorwaarde, transparant werken.

De rol van het conformiteitsattest bij de studentenhuisvesting in Leuven is niet uitgespeeld door de invoering van het kotlabel. Hierboven werd uitgelegd dat een kotlabel enkel verkregen wordt indien het goed voldoet aan de criteria van zowel Stad Leuven dienst Woontoezicht als KU Leuven Huisvestingsdienst. Indien een kotlabel wordt afgeleverd aan een verhuurder, wordt automatisch ook een conformiteitsattest afgeleverd. Indien het goed niet voldoet aan de criteria van de KU Leuven Huisvestingsdienst (er is geen evenwichtig contract en/of het is niet studentvriendelijk) maar wel voldoet aan de criteria van de Stad Leuven dienst Woontoezicht, wordt eveneens een conformiteitsattest afgeleverd.

²¹⁶ De regelgevingen en de 'kotmadamformule' worden niet verder besproken in deze bachelorproef.

Een studentenverblijf dat een kotlabel heeft, kan herkend worden aan de hand van het metalen plakkaat 'label' dat op de gevel wordt aangebracht.²¹⁷

Er wordt een standaardmodel van een plaatsbeschrijving ter beschikking gesteld van huurders en verhuurders.

PRAKTIJK

Liefst 88,3% van de studenten, ofwel 68 van de 77, in Leuven geeft aan dat zij weet hebben van het bestaan van een 'label' waar een studentenverblijfplaats moet aan voldoen. Een cijfer dat maar liefst 36,5% hoger ligt dan het algemeen gemiddelde. Het label is ingeburgerd bij de studenten.

Daarnaast blijkt uit een artikel van de website 'Stad Leuven voor pers'²¹⁸ dat tussen 2017 en 2019 maar liefst 1.244 blauwe kotlabels en 220 groene kotlabels werden uitgereikt. Dit is een enorm aantal. Verder in het artikel geeft Stad Leuven aan dat zij hier verder intensief op zullen inzetten samen met de KU Leuven.

De huisvestingsdienst van KU Leuven en Stad Leuven dienst Woontoezicht hebben samen de website www.kotwijs.be opgericht. Deze website wordt actief gepromoot door de KU Leuven en de hogescholen in Leuven. Op de website wordt via verschillende rubrieken zoals 'wat is een plaatsbeschrijving', 'herstellingen' of 'contracten' informatie gegeven aan (potentiële) huurders over deze onderwerpen. Bovendien worden verschillende tips meegegeven bij het huren van een studentenverblijf. Daarnaast wordt een checklist aangeboden voor het controleren van de brandveiligheid als potentiële huurders naar panden gaan kijken.

Een pand dat te huur gesteld wordt via de website van kotwijs.be wordt eerst gecontroleerd vooraleer het gepubliceerd wordt.

B. Modelcontract onder de loep

KU Leuven en de huisvestingsdienst Leuven bieden aan studenten en verhuurders 2 modelcontracten aan. Enerzijds een huurovereenkomst appartement-huis, niet bestemd tot hoofdverblijfplaats van de student-huurder en anderzijds een huurovereenkomst studentenkamer/studentenstudio. Beide modelcontracten worden samen besproken aangezien de artikels met betrekking tot huurwaarborg, staat van de woonst en geschillenbeslechting identiek zijn (zie bijlage nr. 3 en 4).

Huurwaarborg

Het modelcontract bevat, met betrekking tot de huurwaarborg, de vermelding vanaf wanneer deze ten vroegste kan opgevraagd worden. Daarnaast wordt het maximale bedrag vermeld, net zoals de 2 mogelijke vormen. Indien er voorheen reeds een huurovereenkomst was, hebben huurder en verhuurder de mogelijkheid om de waarborgsom over te dragen. Huurder en verhuurder worden erop gewezen waarvoor de huurwaarborg wel en niet mag aangesproken worden. De teruggave is in het modelhuurcontract eveneens aan banden gelegd. De teruggave dient te gebeuren binnen 3 maand na beëindiging van het huurcontract tenzij de verhuurder betwist. De wettelijke bepalingen worden allen vermeld.

²¹⁷ Regels studentenhuysvesting (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.leuven.be/studentenhuysvesting>; Wat is een kotlabel? (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.kuleuven.be/studentenvoorzieningen/kot-leuven/wat-is-een-kotlabel>

²¹⁸ Stad, universiteit en LOKO reiken eerste kotlabel uit (1 maart 2018). Geraadpleegd op 12 mei 2020 via <https://nieuws.kuleuven.be/nl/2018/stad-universiteit-en-loko-reiken-eerste-kotlabel-uit>

Staat van de woonst

Vaststelling van de staat van het goed

In het huurcontract wordt vermeld dat de ingaande plaatsbeschrijving verplicht is, en dat deze dient te gebeuren "gedurende de eerste maand van het effectief gebruik van het gehuurde goed." Opmerkelijk is dat hier, net zoals bij het huurcontract van Kotwest, de periode voor het vaststellen van de staat van het goed vernauwd is. Er wordt in het huurcontract op gewezen dat partijen een tussentijdse plaatsbeschrijving of een plaatsbeschrijving bij uittrede kunnen eisen indien zij dit wensen. Daarnaast worden de wettelijke vermoedens van artikel 39 VVHD vermeld. Indien een derde wordt aangesteld voor het vaststellen van de staat van het goed, dienen de kosten gedeeld worden.

Normen waaraan het goed moet voldoen

De normen waaraan het goed moet voldoen worden besproken in de tabel 7 (zie *infra*).

Geschillenbeslechting

Bij een conflict verplicht het modelcontract partijen ertoe om bij de Huisvestingsdienst KU Leuven langs te gaan voor een verzoeningsvoorstel. Dit is enkel voor studenten die studeren in Leuven. Daarna kan, indien partijen niet akkoord zijn, een procedure bij de rechtbank worden ingezet.

Het is opmerkelijk dat in het modelcontract over een verzoeningsvoorstel wordt gesproken door de Huisvestingsdienst KU Leuven. Verzoening is immers een geschillenbeslechting die enkel mogelijk is voor de vrederechter. De correcte term *in casu* zou bemiddelingsvoorstel moeten zijn.

PRAKTIJK

In Leuven geven 38 van de 77 studenten, ofwel 49,4% van de studenten aan dat zij instanties kennen waar zij bij terecht kunnen. Dit cijfer ligt beduidend hoger dan het algemeen percentage van 33,7%. Van deze 38 studenten geeft 31 studenten zelfs aan dat zij terecht kunnen bij de Huisvestingsdienst KU Leuven. Bij 4 onder hen was het antwoord niet gespecificeerd. In Leuven weet ongeveer de helft van de studenten dus wel bij wie ze terecht kunnen voor eventuele problemen.

5.1.5 Antwerpen

A. Algemeen

In Antwerpen²¹⁹ heeft een verhuurder de mogelijkheid om zijn goed te publiceren op 'Kotweb'. Kotweb is een samenwerking tussen Stad Antwerpen, de Antwerpse onderwijsinstellingen en GATE15. Voor publicatie op Kotweb dient het goed te voldoen aan de regels van stedenbouw, woonkwaliteit en brandveiligheid. Een goed dat gecontroleerd wordt, krijgt achteraf automatisch een label. Bij een controle wordt rekening gehouden met alle studentenverblijven in het pand én het pand zelf. Na controle kan het pand 3 mogelijke labels krijgen. Een groen label betekent dat het pand aan alle regels van stedenbouw, woonkwaliteit en brandveiligheid voldoet. Een blauw label heeft 2 betekenissen: ofwel werd het pand nog niet gecontroleerd, ofwel werd het gecontroleerd maar dienen er kleine

²¹⁹ Het toepassingsgebied is Antwerpen, Borgerhout, Merksem, Ekeren, Berchem, Wilrijk en Hoboken.

aanpassingswerken te gebeuren. Belangrijk is dat indien er kleine aanpassingswerken dienen te gebeuren een verhuurder 6 maanden de tijd heeft om deze uit te voeren. Het laatste label is het rode label. Dit gebeurt indien het pand, na een tweede controle, niet voldoet aan de regels inzake stedenbouw, woonkwaliteit en brandveiligheid. Bovendien mag de verhuurder van een pand met een rood label zich ook aan een opvolgingsprocedure verwachten, die zelfs kan eindigen in een sluiting van het verhuurde goed.

Indien een verhuurder en huurder problemen ondervinden met elkaar of er ontstaat een geschil tussen beiden, kunnen zij, indien het studentenverblijf gepubliceerd werd op Kotweb, terecht bij de Kotwebmedewerkers. De kotwebmedewerkers zijn verbonden aan de lokale universiteiten en hogescholen in Antwerpen. Zij gaan instaan voor bemiddeling tussen de partijen en kunnen partijen ook bijstaan indien er vragen rijzen over het contract.²²⁰

Een goed dat verhuurd wordt in Antwerpen dient te voldoen aan volgende wetgeving: de minimale woonkwaliteitsnormen opgesomd in de Vlaamse Wooncode, de *Politiecodex wat betreft de brandveiligheid, en de stedenbouwkundige voorschriften uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening* en de *Antwerpse Bouwcode*.

Het hebben van een conformiteitsattest is niet verplicht in Antwerpen.

PRAKTIJK

Op de website van Kotweb is bij panden in een oogopslag te zien of het ‘pand is goedgekeurd’ en of het modelcontract wordt gevolgd. Uiteindelijk zijn er, *de dato 12 mei 2020*, 5.740 studentenverblijven die ter beschikking worden gesteld waarvan 4.276 een kwaliteitslabel hebben, ofwel 75%. Niet alle studentenverblijven zullen op deze site staan maar dat 75% over het label beschikt, betekent wel dat het invoeren ervan een succes is. Het krijgen van een rood label is voor een verhuurder confronterend want studenten-huurders weten dat het studentenverblijf niet voldoet. Huurders weten bovendien dat ze bij dit pand moeten opletten. Verhuurders zouden hierdoor aangespoord kunnen worden om het goed conform de kwaliteitseisen te maken.

Daarnaast gaven in de enquête 61 studenten (60,4%) aan dat zij weet hadden van een ‘label’ waar een studentenverblijf moet aan voldoen in Antwerpen. *In casu* is dit zeer positief.

B. Modelcontract onder de loep

In Antwerpen stelt Kotweb een modelhuurcontract ter beschikking van huurders en verhuurders. Dit modelcontract is niet verplicht te gebruiken, maar wordt wel aangeraden. Het gebruik ervan is enkel toegestaan indien de huurder studeert aan één van volgende onderwijsinstellingen: Artesis Plantijn Hogeschool, Hogere Zeevaartschool, Instituut voor Tropische Geneeskunde, KdG Hogeschool, KU Leuven (campus Antwerpen), Thomas More (campus Antwerpen), UAntwerpen (zie bijlage nr. 5).

Huurwaarborg

Het artikel dat de huurwaarborg bespreekt, namelijk artikel 6, bevat elementen zoals de hoogte van de waarborg, de mogelijkheden tot het verstrekken en de vroegste datum van verstrekking. Daarnaast wordt het overdragen van de huurwaarborg bij een

²²⁰ Hoe werkt het? (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.studentkotweb.be/nl/hoe-werkt-het>; Kwaliteitslabel (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.studentkotweb.be/nl/kwaliteitslabel-1>

verderzetting van het contract voorzien. Bovendien worden de mogelijkheden tot al dan niet gebruik van de huurwaarborg opgesomd alsook de terugbetaling ervan op het einde van de huur dat binnen de 3 maanden moet gebeuren. Het gegeven dat dit 'tenzij betwisting door de verhuurder is' wordt niet vermeld. Het enigste wat *in casu* mist, is een vermelding van de maximale hoogte van de huurwaarborg.

PRAKTIJK

De cijfers in verband met de huurwaarborg in Antwerpen zijn gelijklopend met de algemene cijfers (1% schommeling). Opvallend is dat enkel bij de vraag 'Wordt er in het huurcontract vermeld hoe en tegen wanneer de huurwaarborg teruggestort wordt?' 46,5% aangaf dat dit niet bepaald is. De algemene cijfers gaven aan dat dit daar 42,3% is.

Staat van de woonst

Vaststelling van de staat van het goed

De plaatsbeschrijving is volgens het modelcontract verplicht bij intrede, maar ook bij uittrede. Er is een verstrenging van de Vlaamse regelgeving. De tussentijdse plaatsbeschrijving bij eventuele werken aan het pand blijft facultatief. De plaatsbeschrijving dient ten laatste voor het einde van de eerste maand van gebruik opgemaakt te worden. De wettelijke vermoedens met het al dan niet opmaken van een plaatsbeschrijving worden vermeld. Op Kotweb wordt een standaarddocument ter beschikking gesteld voor het opmaken van de plaatsbeschrijving.

Wat er moet gebeuren indien een derde de plaatsbeschrijving opmaakt, wordt niet vermeld in het huurcontract.

PRAKTIJK

In de praktijk wordt opgemerkt dat van de 101 studenten, 28 studenten (27,7%) aangaven dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij ingang. Dit ligt dicht bij het algemeen gemiddelde van 30,2%. Bovendien legde bij 39 van de 101 studenten (38,6%) de kotbaas een papier voor in verband met de plaatsbeschrijving dat enkel ondertekend moest worden.

Normen waaraan het goed moet voldoen

De normen waaraan het goed moet voldoen worden besproken in de tabel 7 (zie *infra*).

Geschillenbeslechting

Bij het ontstaan van het geschil verbinden huurder en verhuurder er zich in het modelcontract toe zich eerst te wenden tot de huisvestingsdiensten van de onderwijsinstellingen. Pas erna kunnen zij met hun geschil naar de rechtbanken.

PRAKTIJK

In praktijk blijkt echter dat studenten vaak niet weten dat ze bij de huisvestingsdienst terecht kunnen. 77,2% gaf aan dat zij geen instanties/ studentenkringen kennen waar ze bij eventuele huurproblemen terecht kunnen. Er werd bij het begin van de enquête gevraagd om het huurcontract er bij te nemen. Voorzichtig kan er toch gezegd worden dat dit ook een weergave is van hoe goed en belangrijk studenten hun huurcontract kennen en vinden.

5.1.6 Hasselt

Slechts 7 studenten uit Hasselt beantwoorden de enquête. Dit is niet voldoende representatief om conclusies uit te trekken. Er wordt *in casu* geen praktijkweergave gegeven.

A. Algemeen

In Hasselt zijn er momenteel geen aparte verordeningen voor de verhuur aan studenten, maar de Stad Hasselt werkt wel een visie rond studentenkamers uit voor in de toekomst. Deze visie is echter nog niet gefinaliseerd.

Momenteel gelden in Hasselt voor wat betreft de kwaliteitsnormen de Vlaamse Wooncode en de bepalingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet.

Indien er zich een huurgeschil voordoet tussen huurder en verhuurder, wordt er aan partijen geadviseerd om ofwel naar het huurderssyndicaat te gaan ofwel naar het huuradviespunt. Het huuradviespunt is een studentenvereniging van de faculteit Rechten waar studenten andere studenten of verhuurders helpen.

In Hasselt is het wel zo dat, indien een verhuurder beschikt over een conformiteitsattest, zijn goed op de site van kotatlimburg.be wordt gepubliceerd.²²¹

B. Modelcontract onder de loep

De Stad Hasselt heeft zelf voor haar studenten-huurders en verhuurders geen modelcontract ter beschikking. De website www.kotatlimburg.be, een samenwerking tussen UCLL, UHasselt en PXL, biedt wel een modelhuurcontract aan (zie bijlage nr. 6).

Huurwaarborg

Met betrekking tot de huurwaarborg wordt in artikel 10 van het huurcontract duidelijk omschreven hoeveel de huurwaarborg maximaal mag bedragen en wanneer die ten vroegste dient verstrekt te worden. De mogelijkheden voor de verstrekking worden opgesomd, waarbij ook een optie gegeven wordt over het behouden van de huurwaarborg van vorig jaar. Daarnaast wordt duidelijk vermeld voor wat de huurwaarborg wel en niet mag aangesproken worden. Op het einde wordt de terugbetaling besproken; dit dient te gebeuren binnen 3 maand na het verlaten van het goed tenzij er betwisting is door de verhuurder.

Staat van de woonst

Vaststelling van de staat van het goed

De plaatsbeschrijving die in artikel 3 van het huurcontract wordt besproken stipuleert duidelijk de regels. In het begin van de huurovereenkomst is de plaatsbeschrijving verplicht en dient deze te gebeuren voor de effectieve ingebruikname ofwel uiterlijk gedurende de eerste maand van ingebruikname.

Daarnaast wordt opgenomen wat dient opgenomen te worden in de plaatsbeschrijving, namelijk: inboedel, slijtagetoestand van het gehuurde goed, alle meterstanden en de beschrijving van de gemeenschappelijke ruimtes. Er is echter geen specificatie van hoe

²²¹ Persoonlijke communicatie met Dienst Huisvesting UHasselt op 7 mei 2020.

deze beschrijving moet. Daarnaast stelt Kotatlimburg.be de plaatsbeschrijving op het einde van de huurovereenkomst ook verplicht. Dit is een verstrenging van het Vlaams Woninghuurdecreet. De reden hiervoor is om discussie te vermijden en voornamelijk duidelijkheid tussen partijen te creëren. Het wettelijk vermoeden van het niet hebben van een plaatsbeschrijving wordt duidelijk geformuleerd. De wettelijke vermoedens worden overgenomen.²²²

Het enige wat ontbreekt is de kosten met betrekking tot de tussenkomst van een derde bij het opstellen van de plaatsbeschrijving. Het modelcontract geeft hier geen uitleg over.

Normen waaraan het goed moet voldoen

De normen waaraan het goed moet voldoen worden besproken in de tabel 7 (zie *infra*).

Geschillenbeslechting

Het modelhuurcontract voorziet dat bij een eventueel geschil er eerst naar de huisvestingsdienst van de UCLL, respectievelijk UHasselt of PXL, dient gegaan te worden. Dit vooraleer er naar de rechtbank gegaan wordt.

5.1.7 Tussentijdse conclusie Vlaams Gewest

A. Gent

Stad Gent spoort het aanvragen van een conformiteitsattest door verhuurders aan door het invoeren van een belastingvoordeel. Dit is een mooi initiatief om verhuurders aan te moedigen het studentenverblijf in orde te brengen met de geldende reglementeringen. Daarnaast kunnen ook de brochures die opgesteld worden voor de kotbazen en student-huurders alleen maar toegejuicht worden. Het modelcontract kan met betrekking tot de normen waaraan het goed moet voldoen nog een aantal aanpassingen gebruiken. Veel van de standaardclausules worden immers niet vermeld in het modelcontract. Het is jammer dat er op de website van Kotatgent aan huurders de 'mogelijkheid' wordt geboden om een studentenverblijf met conformiteitsattest aan te duiden. Het verplicht aanduiden van 'ja' of 'neen' zou duidelijker maken dat het conformiteitsattest belangrijk is en zekerheid geeft aan hen.

Daarnaast zouden de instanties voor bemiddeling meer in de kijker moeten gezet worden.

B. Kortrijk

De invoering van het 'Sterrenkot' in Kortrijk bezorgt huurders een duidelijk beeld waaraan het studentenverblijf dat zij huren wel of niet voldoet.

Ook Kotwest, dat eveneens aanwezig is in Brugge, is een goed project. Het zorgt ervoor dat verhuurders en huurders binnen een bepaald kader een studentenhuurovereenkomst afsluiten.

Daarnaast is de verstrenging van bepaalde wettelijke regelingen, zoals de terugbetaling van de huurwaarborg en het opmaken van de plaatsbeschrijving bij intrede, een goede zet. Verhuurders en huurders worden op deze manier beter beschermd en moeten en/of kunnen sneller actie ondernemen bij stilzitten van de andere partij.

²²² Persoonlijke communicatie met Dienst Huisvesting UHasselt op 7 mei 2020

Het valt te betreuren dat Kotwest geen modelvoorbeeld van een plaatsbeschrijving ter beschikking stelt van haar gebruikers. Bovendien zou een samenwerking tussen Kotwest en Stad Kortrijk voor de studentenverblijven ideaal zijn zodat studenten op één website kunnen zien of een studentenverblijf én een Sterrenkot is én voldoet aan de voorwaarden van Kotwest.

C. Brugge

Dat studentenkamers in Brugge een verplichte verhuurvergunning moeten hebben, zorgt ervoor dat huurders er een conform studentenverblijf kunnen huren. Het valt te betreuren dat dit enkel voor studentenkamers is en niet voor de studentenstudio's. Daarnaast is Kotwest ook aan zet in Brugge (zie *supra*).

D. Leuven

In Leuven werd een kotlabel ingevoerd dat niet alleen garant staat voor de kwaliteit van het studentenverblijf, maar ook voor de positie van de partijen in het huurcontract. Verhuurders die een kotlabel willen, moeten aantonen dat het studentenverblijf conform de normen inzake woonkwaliteit is, het contract evenwichtig is en studentvriendelijk. Het invoeren van het label is trouwens een immens succes, tussen 2017 en 2019 werden immers *circa* 1.500 labels afgegeven.

Bovendien weet *quasi* de helft van de studenten dat zij bij een geschil met de verhuurder terecht kunnen bij de huisvestingsdienst van de onderwijsinstellingen.

Het modelcontract dat in Leuven gehanteerd wordt, is bovendien voldoende. Een aantal vermeldingen met betrekking tot de kwaliteit van het goed, zijn wenselijk.

E. Antwerpen

Niet alleen in Leuven was het invoeren van een label een succes, ook in Antwerpen kende het invoeren van een label door 'Kotweb' een groot succes. In Antwerpen krijgt elk studentenverblijf een label, ongeacht of het voldoet aan de woonkwaliteitseisen. Uiteraard krijgt een goed dat niet voldoet aan de eisen een rood label. *De dato 12 mei 2020* beschikten reeds 75% van de ter beschikking gestelde studentenverblijven op Kotweb over een label en wist 61% van de studenten uit de praktijkstudie dat zo'n label bestond. Studenten krijgen via de site van Kotweb onmiddellijk te zien welk label het studentenverblijf kreeg.

Het modelcontract bevat bovendien *quasi* alle vermeldingen en alle standaardclausules en houdt rekening met de hoedanigheid van de partijen.

F. Hasselt

Van de besproken steden in het Vlaams Gewest is Hasselt de enige stad die nog geen eigen regelgevend kader bood aan de studentenhuur. Zij zijn hier echter volop mee bezig. Ondertussen is er wel een samenwerking tussen verschillende hogescholen en universiteiten in Limburg die ervoor zorgt dat er een modelcontract voorhanden is voor huurders en verhuurders. Het modelcontract houdt rekening met de hoedanigheid van de studenten. Jammer genoeg gaat het niet gepaard met een modeldocument van een plaatsbeschrijving.

5.1.8 Overzicht modelcontract onder de loep Vlaams Gewest

Hieronder is een overzicht van de clausules uit de verschillende modelcontracten die hierboven besproken werden. Met betrekking tot de staat van de woonst zijn veel voorkomende clausules opgesomd en wordt telkens gekeken als dit in het respectievelijke huurcontract van een bepaalde stad ook opgenomen is. Bij een opname in het modelcontract wordt er 'vermeld' genoteerd, indien de clausule niet werd opgenomen, staat er 'niet vermeld'.

Tabel 7 - Overzicht modelcontract onder de loep Vlaams Gewest (eigen tabel, 2020)

STAD	GENT	KORTRIJK	BRUGGE	LEUVEN	ANTWERPEN	HASSELT
AANGEBODEN DOOR	Kotatgent.be	Kotwest.be	Kotwest.be	KU Leuven & Huisvestingsdienst Leuven	Kotweb	Kotatlimburg
AANGEBODEN VOOR	Vrij te downloaden	Vrij te downloaden	Vrij te downloaden	Vrij te downloaden	Vrij te downloaden sample	Vrij te downloaden
HURWAARBORG						
TEN VROEGSTE 3 MAAND VOOR INWERKINGTREDING VERSTREKKEN	Vermeld, samen met uiterste datum van verstrekking	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Ten vroegste 3 maand voor inwerkingtreding
MAXIMAAL BEDRAG VAN 2 MAAND	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld
2 WETTELIJKE OPTIES VERMELD	Vermeld – keuze-optie	Vermeld – keuze-optie	Vermeld – keuze-optie	Vermeld – keuze-optie	Vermeld – keuze-optie	Vermeld – keuze-optie
GEBRUIK VAN DE WAARBORG	<i>Niet vermeld</i>	Vermelding waarvoor wel en niet	Vermelding waarvoor wel en niet	Vermelding waarvoor wel en niet	Vermelding waarvoor wel en niet	Vermelding waarvoor wel en niet
TERUGGAVE	Vermeld, binnen 3 maand na beëindigen	Vermeld, binnen 30 dagen na beëindigen	Vermeld, binnen 3 maand na verlaten tenzij betwisting door verhuurder	Vermeld, binnen 3 maand na verlaten	Vermeld, binnen 3 maand na verlaten	Vermeld, binnen 3 maand na verlaten goed tenzij betwisting door verhuurder
BIJ VERDERZETTING HUUR	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld, waarborgsom wordt overgedragen	Vermeld, waarborgsom wordt overgedragen	Vermeld, waarborgsom wordt overgedragen	Vermeld, mogelijkheid tot behouden huurwaarborg vorige huur	Vermeld, mogelijkheid tot behouden huurwaarborg vorige huur
STAAT VAN DE WOONST - PLAATSBSCHRIJVING						
WANNEER	<i>Niet vermeld</i>	Gedurende eerste maand van het effectief gebruik goed	Gedurende eerste maand van effectief gebruik goed	Gedurende eerste maand van effectief gebruik goed	Ten laatste voor het einde van de eerste maand van effectief gebruik	Voor effectieve gebruikname of uiterlijk gedurende eerste maand effectieve gebruik
VERPLICHT BIJ INTREDE	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
FACULTATIEF BIJ WIJZIGINGEN	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>
FACULTATIEF BIJ UITTREDE	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Verplichting	Verplichting
WETTELIJKE VERMOEDENS	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
KOSTEN BIJ AANSTELLING 3^E	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>
VOORBEELD PLAATSBSCHRIJVING/ INHOUD	Standaardmodel ter beschikking	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	Standaardmodel ter beschikking	Standaardmodel ter beschikking	Opsomming van zaken
EXTRA'S	Vulgariserende toelichting met bepalingen	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>
STAAT VAN DE WOONST - ONDERHOUD, HERSTELLINGEN EN SCHADE						
RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VERHUURDER						
Voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd	Vermeld	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld
Geen verbouwingswerken of wijzigingen zonder toestemming huurder	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld

	Gent	Kortrijk	Brugge	Leuven	Antwerpen	Hasselt
Geen werken tijdens blok- of examenperiode	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Technisch onderhoud en herstellingen	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Herstellingen zo snel mogelijk uitvoeren	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Bewijs regelmatig onderhoud installaties ²²³ voorleggen	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Bescherming installaties tegen vorst	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Gebruiksaanwijzing installaties ter beschikking stellen van huurder	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld
RECHTEN EN VERPLICHTINGEN HUURDER						
Zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect die herstelling noodzaken	Vermeld, geen verplichting om dit schriftelijk te doen	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld, schriftelijk met ontvangstbevestiging
Voorzorgen nemen om vorstschade te voorkomen	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Aansprakelijk voor eigen schade	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Aansprakelijk voor schade veroorzaakt door anderen aan wie hij toegang verleende	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Solidaire aansprakelijkheid voor niet-aanwijsbare schade aan gemeenschappelijke delen/goederen en veiligheidsinstallaties	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Goed gebruiken als goede huisvader	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	Niet vermeld	<i>Niet vermeld</i>
Geen wijzigingen aanbrengen aan goed zonder toestemming verhuurder	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
GOED CONFORM						
Temperatuur	Vermeld	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld
Geldende kwaliteits-, veiligheidsnormen	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld, met vermelding: niet voldaan is nietig
EXTRA'S						
Aanvulling inwendige orde studentenverblijf mogelijk	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
Verwijzing vulgariserende bijlage VVHD	Vermeld, en niet-limitatieve lijst herstellingen	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>
	Inleiding contract gevraagd als er conformiteitsattest is					Huurder moet verklaren kennis te hebben genomen van EPC
GESCHILLENBESLECHTING						
GESCHIL VOORLEGGEN AAN INSTANTIE	Voorafgaande bemiddeling bij huisvestingsdienst onderwijsinstelling verplicht	Voorafgaande bemiddeling huisvestingsdienst onderwijsinstelling verplicht	Voorafgaande bemiddeling bij Huisvestingsdienst KU Leuven verplicht	Voorafgaande bemiddeling Huisvestingsdienst onderwijsinstelling verplicht	Voorafgaande bemiddeling huisvestingsdienst onderwijsinstelling verplicht	Voorafgaande bemiddeling huisvestingsdienst onderwijsinstelling verplicht

²²³ *Id est* verwarmingstoestellen en schoorstenen

5.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

5.2.1 Algemeen

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is naast de Brusselse Huisvestingscode ook het *Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de voorwaarden die de studentenwoningen moeten vervullen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te bekomen*²²⁴ (hierna: Besluit kwaliteitsvolle studentenwoning) van toepassing.

Dit besluit geeft aan een verhuurder van een studentenverblijf sinds 1 januari 2018 de mogelijkheid een kwaliteitslabel aan te vragen. Dit kan gaan om elke studentenwoning: een studentenkamer, studentenstudio of een appartement. Het besluit omschrijft een 'studentenwoning' immers als "*het gebouw of het gedeelte van het gebouw dat enkel gebruikt of bestemd wordt voor de woonst van een student of verschillende studenten die in een instelling voor studies van het secundair onderwijs of in een instelling van hoger onderwijs ofwel in een centrale examencommissie ingeschreven zijn.*"

Het hebben van een label is geen verplichting voor de verhuurder, enkel een mogelijkheid. Bij het aanvragen van een kwaliteitslabel moeten bepaalde voorwaarden voldaan zijn:

- de vereisten van de Brusselse Huisvestingscode, het dient een studentenwoninghuurovereenkomst te zijn;
- er moet voldaan zijn aan de precontractuele informatieplicht uit artikel 217, §1 BHC²²⁵, dit houdt onder andere een kopie van het EPC-certificaat in.

Naast de verplichte vereisten zijn er enkele mogelijke vereisten die opgesomd worden in artikel 4 Besluit kwaliteitsvolle studentenwoning. Deze vereisten hebben betrekking op de voorzieningen, nabijheid, aansluitingsmogelijkheden, energieprestaties en akoestiek.

De aanvraag voor een label gebeurt via het aanvraagformulier. Hierop moet informatie zoals de maandelijkse huurprijs, het bedrag van de lasten, een beschrijving van de studentenwoning (soort, bouwjaar, badkamer, keuken, gemeubeld of niet ...), beheer van het gebouw ingevuld worden. Het betreft dus voornamelijk een label dat informeert naar de staat van de woonst.

Indien een verhuurder een label wordt toegewezen dan is dit voor 5 jaar geldig vanaf de datum van kennisgeving van de beslissing tot toewijzing.²²⁶

Het label brengt voordelen voor zowel verhuurder als huurder met zich mee. Een verhuurder zal zijn goed zien gepubliceerd worden op de website <https://mykot.be>. Een student die een studentenverblijf zoekt dat voldoet aan de kwaliteitsvereisten is zeker dat een studentenverblijf gepubliceerd op deze website aan alle voorwaarden voldoet. Bovendien kan bij een geschil de hulp ingeroepen worden van een bemiddelaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die op een indicatieve lijst is erkend. Dit is terug een mogelijkheid en geen verplichting.

²²⁴ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de voorwaarden die de studentenwoningen moeten vervullen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te bekomen, BS 6 december 2017.

²²⁵ Art. 3 Besluit kwaliteitsvolle studentenwoning

²²⁶ Art. 9 Besluit kwaliteitsvolle studentenwoning

Bij het zoeken van een studentenverblijf op deze site kan een student enkel zien of het modelcontract gebruikt wordt. De andere gegevens die zichtbaar zijn, zijn de standaardgegevens bij het te huur stellen van een studentenverblijf.

5.2.2 Modelcontracten onder de loep

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest biedt twee verschillende modelhuurcontracten aan aan hun studenten. Het eerste is een naar gemeen recht – geen hoofdverblijfplaats (bijlage nr. 7), het andere is er een voor een student die zijn hoofdverblijfplaats in het goed plaatst (bijlage nr. 8). Het gebruik ervan is niet verplicht. Beiden worden besproken. Opmerkelijk is dat de modelcontracten clausules bevatten die geen wettelijke basis hebben, maar waar er in de praktijk wel veel gebruik van gemaakt wordt.

Daarnaast biedt ook Mykot.be een modelcontract aan voor studentenhuur naar gemeen recht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit modelcontract wordt nadien besproken (bijlage nr. 9).

A. Modelhuurcontract naar gemeen recht

Huurwaarborg

Zoals in deel 2 werd uitgewerkt, is er met betrekking tot de huurwaarborg bij een studentenhuurovereenkomst naar gemeen recht geen regelgeving uitgevaardigd. In het modelcontract van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt echter wel een clausule met mogelijkheden aangegeven aangezien het vragen van een huurwaarborg iets is dat in de praktijk ook veel gebeurt. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geeft in haar eigen modelcontract aan dat iets veel voorkomt, maar maakt dus bij de regionalisering geen gebruik van haar bevoegdheid om dit aan banden te leggen.

Met betrekking tot de clausule in het modelcontract over de huurwaarborg worden volgende zaken vermeld: het maximale bedrag bij de 2 opties die gegeven worden, namelijk een waarborg op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder of een bankwaarborg. Daarnaast stipuleert het contract nog een derde mogelijke optie, het onderpand.

Er wordt vermeld voor wat de huurwaarborg niet gebruikt mag worden. Waarvoor zij wel gebruikt mag worden, wordt achterwege gelaten. De teruggave wordt vermeld, maar de termijn waarbinnen dit dient te gebeuren niet. Er wordt eveneens geen oplossing voor het overdragen van een waarborg van een contract dat verderloopt, voorzien.

De clausule met betrekking tot de huurwaarborg is in het modelcontract uitgebreid uitgewerkt. Waarom het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen wetgeving heeft uitgevaardigd *in casu* is eigenaardig.

Staat van de woonst

Vaststelling van de staat van het goed

De plaatsbeschrijving en de verplichting ervan bij intrede worden verwoord (wanneer en hoe). Bovendien wordt ook het wettelijk vermoeden beschreven. Waardoor nadruk wordt gelegd op het belang ervan. Daarnaast wordt de contractant erop gewezen dat er een mogelijkheid bestaat om bij uittrede een plaatsbeschrijving te eisen. Dat de huurder of verhuurder de mogelijkheid heeft om een tussentijdse plaatsbeschrijving te eisen, wordt niet vermeld.

De modelplaatsbeschrijving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan *in casu* gebruikt worden.

Normen waaraan het goed moet voldoen

De clausules in de overeenkomst met betrekking tot de normen waaraan het goed moet voldoen, ontbreken. Een contractuele vermelding is op zich niet verplicht, aangezien het voortvloeit uit de wettelijke bepalingen dat een goed moet voldoen aan de vereisten inzake woonkwaliteit. Echter, een vermelding dat het goed conform is, is een logische noodzaak aan een contract.

Wat wel vermeld wordt, is de verdeling van de herstellingen en het onderhoud. De wettelijke principes worden vermeld: de huurder staat in voor kleine onderhoudswerken en huurherstellingen tenzij deze ontstonden door overmacht en ouderdom, de verhuurder staat in voor noodzakelijk herstellingen die geen herstellingen zijn voor huurder. Partijen worden er in het modelcontract op gewezen dat de niet-limitatieve lijst van herstellingen van toepassing is.

Daarnaast zijn volgende clausules eventueel op te nemen omdat zij vaak worden opgenomen: herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden, periodiciteit van het huuronderhoud en attest, informatieplicht door de huurder en dringende herstellingen.

Geschillenbeslechting

Er wordt in het modelcontract geen artikel gewijd aan de geschillenbeslechting. Het wordt wel in de verplichte bijlage vermeld. De vraag dient zich echter gesteld te worden in welke mate deze bijlage effectief doorgenomen wordt.

B. Modelhuurcontract naar hoofdverblijfplaats

Huurwaarborg

De clausule met betrekking tot de huurwaarborg is *quasi* identiek aan de clausule uit het modelcontract naar gemeen recht. De verwoordingen zijn her en der anders, maar zonder betekenisverschil. Hetgeen in de Brusselse Huisvestingscode wordt voorgeschreven wordt vermeld. Wat ontbreekt in het huurcontract, ontbreekt omwille van de hiaten in de Brusselse Huisvestingscode.

Staat van de woonst

Het artikel dat de plaatsbeschrijving bespreekt, is *idem* aan dat van het modelcontract gemeen recht (zie *supra*). De modelplaatsbeschrijving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan *in casu* gebruikt worden.

Geschillenbeslechting

Dit is *idem* als de geschillenbeslechting in het modelhuurcontract naar gemeen recht.

c. Modelhuurcontract MyKot – BRIK

Huurwaarborg

In casu wordt opnieuw, ook als is dit niet wettelijk geregeld, een clausule gewijd aan de huurwaarborg. Er is de mogelijkheid om een huurwaarborg te plaatsen en er is een keuzemogelijkheid om de hoogte te bepalen. Het contract limiteert dit echter tot 1 of 2 maanden. Daarnaast bepaalt het contract dat de huurwaarborg binnen 7 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst dient

overgemaakt te worden. Dit geeft zekerheid aan een verhuurder aangezien hij bij stilzitten van een huurder sneller in actie kan schieten.

Het contract geeft 3 mogelijkheden voor het plaatsen aan de huurder: ofwel op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, ofwel bij een financiële instelling op rekening van de verhuurder ofwel betalen aan de verhuurder tegen ontvangstbewijs. De mogelijkheid om de huurwaarborg cash te betalen is er nog. Het is echter goed dat dit verplicht tegen ontvangstbewijs is. Zo kan een huurder bewijzen dat het effectief betaald is bij een eventueel geschil.

Er wordt aangeduid voor wat de huurwaarborg wel en niet gebruikt kan worden. Daarnaast wordt bepaald dat de terugbetaling binnen 2 maanden na het beëindigen dient te gebeuren, tenzij er betwisting is van de verhuurder. Deze clausule bespreekt iets dat niet wettelijk geregeld is, maar zorgt wel voor rechtszekerheid voor een huurder.

Staat van de woonst

Vaststelling van de staat van het goed

Volgens het modelcontract moet de plaatsbeschrijving bij intrede binnen de eerste 14 dagen van het effectief gebruik opgemaakt worden, een grote verstrenging ten opzichte van de wetgeving. De plaatsbeschrijving op het einde van de huur wordt ook verplicht gesteld. Daarnaast wordt in het modelcontract geen vermelding gemaakt van een facultatieve plaatsbeschrijving tijdens de huurovereenkomst, de verdeling van de kosten bij tussenkomst van een derde en de wettelijke vermoedens. Er wordt wel vermelding gemaakt dat de individuele tellers moeten opgenomen worden. De opgenomen clausules en verstrenging kunnen alleen maar beaamd worden. Ze zorgen, bij een correcte toepassing ervan, voor meer rechtszekerheid.

Het huurcontract bevat wel volgende zin: *'Indien geen plaatsbeschrijving kon worden opgemaakt ten gevolge van een handelen of nalaten van de huurder, wordt deze geacht het in goede staat te hebben ontvangen.'* Een huurder wordt hier in een zwakkere positie geplaatst. Bovendien wordt eenzelfde formulering niet gemaakt voor de verhuurder. Daarnaast is de formulering 'in goede staat' een stijlformule. Stijlformules worden niet aanvaard als plaatsbeschrijving (zie *supra*). Deze clausule is dubieus, zorgt voor een ongelijke rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder en is strijdig met de regelgeving.

Normen waaraan het goed moet voldoen

Het modelcontract vermeldt duidelijk in artikel 9 dat het goed moet voldoen aan de regels uit de Brusselse Huisvestingscode. Daarnaast heeft een verhuurder de mogelijkheid aan te duiden dat het goed over een kwaliteitslabel beschikt. Huurder en verhuurder worden er verder op gewezen welke verplichtingen en rechten zij hebben met betrekking tot het onderhoud en herstellingen. De aansprakelijkheid van de huurder bij schade of verlies door hemzelf of door een derde wordt vermeld, net zoals het vermoeden van de solidaire aansprakelijkheid. Een student en verhuurder worden duidelijk op hun rechten plichten gewezen.

Geschillenbeslechting

In het modelcontract wordt een mogelijkheid ingevoerd om, indien 1 van de partijen het wenst, het geschil eerst bij Brik voor te leggen om zo samen tot een verzoening te komen. Indien partijen naar het gerecht willen, moeten zij dit op eigen initiatief doen.

Er wordt benadrukt dat enkel het Belgisch recht van toepassing is en dat enkel de rechtbanken van het arrondissement Brussel bevoegd zijn.

In casu is het opmerkelijk dat er sprake is van verzoening bij een huisvestingsdienst en niet van bemiddeling. Verzoening is immers een vorm van geschillenbeslechting die enkel mogelijk is voor de vrederechter. Vermoedelijk is hier een fout in het huurcontract geslopen.

5.2.3 Tussentijdse conclusie Brussels Hoofdstedelijk Gewest

A. De modelcontracten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Het modelcontract van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorziet een minieme contractuele clausule voor de huurwaarborg. Zelfs in het geval van de studentenhuurovereenkomst zonder hoofdverblijfplaats is er een clausule met betrekking tot de huurwaarborg aanwezig. De tekortkomingen aan het contract, zoals de datum van verstrekking, terugbetaling en dergelijke, zijn voornamelijk tekortkomingen in de Brussels Huisvestingscode.

Met betrekking tot de vaststelling van de staat van de woonst is het contract voldoende en vermeldt alle noodzakelijke zaken. Echter, met betrekking tot de normen waaraan het goed moet voldoen, schiet het contract te kort. Er wordt enkel nadruk gelegd op de herstellingen en het onderhoud. Nergens wordt een vermelding gemaakt van de staat van het goed bij intrede of de aansprakelijkheden van een huurder. Waar in het Vlaams Gewest de meeste modelcontracten van de steden rekening houden met de hoedanigheid van de student, en hem of haar wijzen op zijn verplichtingen en aansprakelijkheden, wordt dit hier achterwege gelaten. 'Iedereen wordt geacht de wet te kennen', dus ook zijn aansprakelijkheden en verplichtingen, maar men kan er niet zomaar vanuit gaan dat een student dit weet. Bovendien stelt zich de vraag in welke mate studenten moeten instaan voor onderhoud als een contract voor een duur van 1 jaar wordt afgesloten.

Zoals hierboven al werd aangehaald bevat het contract geen clausule met betrekking tot de geschillenbeslechting, wat een tekortkoming is.

Het modelcontract van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is geen aanrader om te gebruiken als met studenten gewerkt wordt.

B. Het modelcontract van MyKot - BRIK

Het is positief dat dit modelcontract, ondanks het ontbreken van een wettelijke regeling, een clausule inlast met betrekking tot de huurwaarborg. Het duidelijk vermelden waarvoor de huurwaarborg gebruikt kan worden, dit is zeker een positief aspect. Het contract betekent wat betreft de huurwaarborg zeker een goede zaak.

Met betrekking tot de normen waaraan het goed moet voldoen, duidt het contract goed aan dat het moet voldoen aan de eisen van de Brusselse Huisvestingscode. Huurder en verhuurder worden duidelijk op hun rechten en plichten gewezen, en eventuele aansprakelijkheden.

De clausule die de plaatsbeschrijving regelt, kent zowel zijn positieve als negatieve kant. Positief aangezien het de plaatsbeschrijving bij intrede en uittrede verplicht stelt; negatief aangezien het wettelijk vermoeden omgezet wordt in een stijlformule, dat geen wettelijke waarde heeft.

Het contract is zeker opgesteld rekening houdend met de hoedanigheid van de huurder als student.

Daarnaast wordt de bemiddeling door Brik voorgesteld in het modelcontract waardoor huurders en verhuurders weet hebben van hun buitengerechtelijke geschillenbeslechting.

Het modelcontract van Brik is aan te raden als er met studenten gewerkt wordt, met uitzondering van de stijlformule bij de plaatsbeschrijving.

Opmerkelijk is dat MyKot-Brik een initiatief is van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hoe het komt dat dit contract meer geschikt is als studentencontract en rekening houdt met de hoedanigheid van studenten dan het modelcontract van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is eigenaardig.

5.3 Waals Gewest

In het Waals Gewest wordt de studentenhuur in 3 steden verder uitgediept: Namen, Luik en Ottignies-Louvain-la-Neuve. Aangezien het aantal respondenten op de enquête voor deze drie steden individueel mager was, worden ze samengenomen. Er zijn 35 antwoorden binnengekomen. 34 personen gaven aan dat zij geen hoofdverblijfplaats hebben in het goed, 1 persoon had zijn hoofdverblijfplaats in het goed.

5.3.1 Namen

A. Algemeen

In Namen is er, naast het Waals Woninghuurdecreet, een politiereglement aanwezig, *le règlement général de police*²²⁷. De artikelen 113 tot en met 161 van dit politiereglement zijn specifiek gericht op de verhuur. De artikelen gaan voornamelijk over algemene principes, maar zijn niet specifiek gericht op studentenhuur.

In Namen is er geen label uitgebracht. De studentenhuur is er afhankelijk van de bepalingen uit het Waals Woninghuurdecreet, de besluiten omtrent de elementaire eisen inzake woonkwaliteit en het lokale politiereglement.²²⁸

B. Modelcontract onder de loep

In Namen wordt, sinds de inwerkingtreding van het Waals Woninghuurdecreet gebruik gemaakt van het modelcontract dat door de Regering wordt voorgedragen. Dit model is op de website van de Waalse Regering vrij te downloaden. De bespreking van het modelcontract wordt later besproken (zie *infra*).

²²⁷ Règlement général de police, <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/service-juridique-general/reglements/reglement-general-de-police-rqp>.

²²⁸ Persoonlijke communicatie met mevr. Ana Rodriguez Verdasco, juriste stad Namen, op 4 mei 2020.

5.3.2 Luik

A. Algemeen

Mijn vraag aan de Stad Luik of zij voor studentenhuur zelf een reglement, verordening dan wel een eigen label hebben, bleef, ook na 2 herinneringen, onbeantwoord.

Na eigen onderzoek op de website van de Stad Luik werd geen informatie gevonden met betrekking tot de studentenhuur. Op de website van de universiteit van Luik worden studenten wel geholpen door de verwijzing naar een aantal websites om studentenverblijven te huren. Er werd niets teruggevonden over een label of een gemeentelijke verordening.

B. Modelcontract onder de loep

Het modelcontract wordt later besproken (zie *infra*).

5.3.3 Ottignies-Louvain-la-Neuve

A. Algemeen

De stad Ottignies-Louvain-La-Neuve heeft zelf nog geen label uitgebracht, maar past de normen met betrekking tot de verhuurvergunning in het Waals Gewest wel strikt toe. Bovendien heeft de stad gevraagd aan het Waals Gewest als zij zelf mag tussenkomen bij een onderzoek omtrent woonkwaliteit na een klacht van een student of bewoner. Op die manier kan er sneller gereageerd worden.

De stad komt voor de rest weinig tussen bij huurdisputen tussen huurders en verhuurders. Er is een aantal jaren geleden wel een 'observatoire du logement étudiant' opgericht waarbij de verhuurders en studentenvertegenwoordigers vertegenwoordigd zijn. Zij gaan over de meest voorkomende huurproblemen zoals teruggave van de huurwaarborg en gebruik van het studentenverblijf.²²⁹

PRAKTIJK

De Stad Ottignies-Louvain-La-Neuve geeft zelf aan weinig klachten van studenten te krijgen met betrekking tot het niet-conform zijn van het goed.²³⁰

De studentenhuisvesting in Ottignies-Louvain-La-Neuve gebeurt vaak in flatgebouwen. Met betrekking tot de huurwaarborg ontstaat *in casu* een probleem. Om de huurwaarborg terug te geven, moet eerst de jaarrekening op de algemene vergadering van het flatgebouw goedgekeurd worden. Als deze vergadering pas enkele maanden na de afrekening gebeurt, zit een enorme periode tussen het einde van de huurovereenkomst en het terugbetalen van de huurwaarborg.²³¹

²²⁹ Persoonlijke communicatie met dhr. Frédéric Lombart, Chef de Bureau Service Juridique – Logement et prévention incendie Ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve op 18 mei 2020

²³⁰ Persoonlijke communicatie met dhr. Frédéric Lombart, Chef de Bureau Service Juridique – Logement et prévention incendie Ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve op 18 mei 2020

²³¹ Dit was ook het geval bij het vonnis van het vrederecht Fléron, waarbij geoordeeld werd dat het terugbetalen van de huurwaarborg pas na enkele maanden omdat er nog betalingen moesten gebeuren, niet gelegitimeerd is. (Vred. Fléron 4 juli 2013, *T. Vred.* 2014, 196.) (zie *infra* – deel 2)

B. Modelcontract onder de loep

Het modelcontract wordt later besproken (zie *infra*). Ottignies-Louvain-La-Neuve maakt gebruik van het modelcontract dat aangeboden wordt door de Regering van het Waals Gewest.

5.3.4 Modelcontract onder de loep

De Regering van het Waals Gewest stelt 2 modelhuurcontracten ter beschikking van de verhuurders en huurders: enerzijds een voor het gemeen huurrecht en anderzijds een voor de huur met hoofdverblijfplaats. Beiden worden besproken.

A. Bail étudiant de droit commun – studentenhuurovereenkomst naar gemeen recht

Het modelcontract is terug te vinden in bijlage nr. 10.

Huurwaarborg

Het Waals Gewest bepaalde met betrekking tot de huurwaarborg voor een studentenverblijf naar gemeen recht geen regelgeving (zie *supra*). In het modelhuurcontract wordt wel een artikel ingevoegd betreffende de huurwaarborg, maar deze is vrij in te vullen door huurder en verhuurder en luidt: "*En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie sous la forme suivante: (vrij in te vullen).*" Dit is zeer beperkt en het is te betreuren dat er niet op gewezen wordt welke zaken huurder en verhuurder dienen af te spreken, namelijk: hoogte van het bedrag, teruggave, volstorten, vorm.

PRAKTIJK

Uit de enquête bleek dat 97,1% ofwel 34 van de studenten huurwaarborg betaald heeft bij zijn huur. De vaststelling dat in het overgrote deel van de gevallen huurwaarborg wordt betaald, maar er hier wettelijk geen regels over zijn, is bizar. De wettelijke regels mogen dan slechts een mogelijkheid geven tot het instellen van een huurwaarborg, het feit dat er regels zouden zijn, zou de huurder al in een iets sterkere positie plaatsen.

Daarnaast gaven 30 van de 35 studenten aan dat er in het huurcontract wel regels waren tegen wanneer de huurwaarborg dient volstort te zijn. Over het hoe en wanneer zij het terug zouden krijgen bij afloop van het huurcontract gaven slechts 25 studenten aan dat er iets contractueel geregeld was.

Studenten worden *in casu* in een zwakkere positie gezet.

Staat van de woonst

Vaststelling van de staat van het goed

De plaatsbeschrijving wordt ofwel voor de ingebruikname van het goed ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik opgemaakt. Het contract wijst partijen erop dat de plaatsbeschrijving bij intrede verplicht is. De wettelijke vermoedens indien dit niet gebeurt worden eveneens vermeld, net zoals de facultatieve plaatsbeschrijving bij uittrede. Wat dient te gebeuren met de kosten bij tussenkomst van een derde wordt niet bepaald.

Het Waals Gewest stelt een standaardmodel voor een plaatsbeschrijving ter beschikking van huurders en verhuurders.

Normen waaraan het goed moet voldoen

Positief aan het contract is dat, met betrekking tot de herstellingen, partijen erop gewezen worden dat de niet-limitatieve lijst van herstellingen van het Waals Gewest van toepassing is bij akkoord. Echter, indien partijen er niet mee akkoord gaan, geeft het modelcontract hen ruimte om te vermelden hoe de herstellingen en werken worden verdeeld. Partijen worden gewezen op het belang van het verdelen van deze herstellingen.

Daarnaast is de huurder, indien hij hiertoe de opdracht kreeg, verplicht tot het jaarlijks onderhoud en moet hij, indien de verhuurder hier om vraagt, de nodige attesten kunnen voorleggen. Een verhuurder is ertoe verplicht de attesten voor te leggen die hij had voor het intrekken van de huurder in het goed.

Indien een huurder gehouden is tot herstellingen of werken dan moet hij deze melden aan de verhuurder. Indien hij de informatie achterhoudt voor of laattijdig doorgeeft aan de verhuurder, is dit zijn eigen verantwoordelijkheid.

De bepalingen met betrekking tot de dringende herstellingen zijn van toepassing.

Een huurder moet, indien hij werken wil uitvoeren aan het pand, de verhuurder om toestemming vragen. Bovendien zijn de werken op kosten en het risico van de huurder.

In de *Annexe au bail étudiant de droit commun* die verplicht gevoegd wordt bij de huurovereenkomst is een verwijzing gemaakt naar het Besluit van de Waalse Regering tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen. Er wordt vermeld dat het goed moet voldoen aan de voorwaarden opgesomd in het besluit.

Geschillenbeslechting

Met betrekking tot de geschillenbeslechting wordt er in het modelcontract zelf geen vermelding gedaan van instanties voor bemiddeling of dergelijke. Wel wordt in de annex bij de huurovereenkomst verwijzing gedaan naar de juridische eerste- en tweedelijnsbijstand en naar de rechtsbijstand.

PRAKTIJK

In de enquête gaf 60% van de studenten aan dat zij geen instanties wisten waar zij naartoe konden bij eventuele geschillen. In de overige 30% werd *quasi* altijd de vrederechter aangegeven als antwoord. Een verwijzing naar een bemiddeling of verzoeningspoging zou in het modelcontract zeker aangewezen zijn.

Ottignies-Louvain-La-Neuve gaf aan dat zij een eigen studentenplatform hadden waar studenten en verhuurders met huurproblemen terecht kunnen. Echter, slechts 1 persoon van de 27 antwoorden gaf deze instantie op als instantie waar ze weet van hebben voor huurproblemen. De andere antwoorden varieerden tussen de vrederechter en geen antwoord. Ottignies-Louvain-La-Neuve zou dit studentenplatform meer in de kijker moeten zetten.

B. Bail étudiant de résidence principale – studentenhuurovereenkomst hoofdverblijfplaats

Het modelcontract is terug te vinden in bijlage nr. 11.

Huurwaarborg

Het Waals Woninghuurdecreet stelde wel een regelgeving om betreffende de huurwaarborg bij studentenhuur met een hoofdverblijfplaats. In het modelcontract wordt de keuze gegeven tussen de 2 opties, met daarbij ook telkens de maximale hoogte van de waarborg. Daarnaast wordt vermeld waarvoor de huurwaarborg niet gebruikt mag worden.

Wat niet vermeld wordt, is de teruggave van de huurwaarborg. Daarnaast wordt ook niet bepaald wat er met de huurwaarborg gebeurt indien het huurcontract wordt verdergezet.

Staat van de woonst

De artikels betreffende de plaatsbeschrijving zijn identiek aan die voor het modelcontract naar gemeen recht (zie *supra*).

De artikels betreffende de staat van de woonst zijn identiek, met uitzondering van de mogelijkheid tot het afwijken van de niet-limitatieve lijst met herstellingen. Afwijken is *in casu* niet mogelijk.

Geschillenbeslechting

Met betrekking tot de geschillenbeslechting is eveneens niets bepaald. In de annex wordt de juridische eerste- en tweedelijnsbijstand wel besproken.

5.3.5 Tussentijdse conclusie Waals Gewest

De modelcontracten van het Waals Gewest zijn geen geschikte contracten voor een studentenhuur. De niet-verplichte vermelding van de huurwaarborg voor studentenhuur – geen hoofdverblijfplaats is een tekortkoming die voortvloeit uit het Waals Woninghuurdecreet.

Daarnaast wordt in het huurcontract een vermelding gemaakt van het onderhoud van de installaties. Een studentenhuur wordt verplicht afgesloten voor 1 jaar. Het verplicht stellen van een verplicht onderhoud voor studenten is niet relevant. De hoedanigheid van een student die een studentenverblijf huurt, is niet dezelfde als de hoedanigheid van een huurder die iets huurt in het kader van woninghuur. Bovendien wordt, met betrekking tot de hoedanigheid van de student, geen rekening gehouden met werken. Er wordt zelfs geen vermelding gemaakt over werken die uitgevoerd worden door de verhuurder. Een verhuurder kan dus, in principe, werken uitvoeren wanneer hij maar wil, zelfs tijdens de blok- en examenperiode. De rechtsverhouding tussen een huurder-student en een verhuurder wordt ondermijnd.

Een positief element is dat er een vermelding wordt gemaakt in de annex naar de elementaire eisen inzake woonkwaliteit. De vraag stelt zich echter of deze annex effectief gelezen of doorgenomen wordt.

5.4 Modelcontracten Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest onder de loep

Hieronder is een overzicht van de clausules uit de verschillende modelcontracten die hierboven besproken werden.

Tabel 8 - Modelcontract onder de loep Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest (eigen tabel, 2020)

GEWEST	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST			WAALS GEWEST	
	GEMEEN RECHT	HOOFDVERBLIJFPLAATS	MYKOT - BRIK	GEMEEN RECHT	HOOFDVERBLIJFPLAATS
AANGEBODEN DOOR	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	MyKot - Brik	Waals Gewest	Waals Gewest
AANGEBODEN VOOR	Vrij te downloaden	Vrij te downloaden	Vrij te downloaden	Vrij te downloaden	Vrij te downloaden
HURWAARBORG					
DATUM VROEGSTE VERSTREKKING	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>
MAXIMAAL BEDRAG	Vermeld	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld
OPTIES	Vermeld - 2 keuze-opties met eventuele 3 ^e optie	Vermeld - 2 keuze-opties met eventuele 3 ^e optie	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld - 2 keuze-opties
GEBRUIK	Vermeld waarvoor niet gebruiken	Vermeld waarvoor niet gebruiken	Vermeld, waarvoor wel en niet	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld waarvoor niet
TERUGGAVE	Vermeld, geen termijn	Vermeld, geen termijn	Vermeld, binnen 2 maand tenzij betwisting verhuurder	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>
NIEUW CONTRACT	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>
STAAT VAN DE WOONST - PLAATSBESCHRIJVING					
WANNEER	Ofwel periode waarin woning niet in gebruik Ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik	Ofwel periode waarin woning niet in gebruik Ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik	Eerste 14 dagen na betreden goed	Ofwel periode waarin woning niet in gebruik Ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik	Ofwel periode waarin woning niet in gebruik Ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik
VERPLICHT BIJ INTREDE	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld	Vermeld
FACULTATIEF BIJ WIJZIGINGEN	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>
FACULTATIEF BIJ UITTREDE	Vermeld	Vermeld	Vermeld, verplicht	Vermeld	Vermeld
WETTELIJKE VERMOEDENS	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	Vermeld	Vermeld
KOSTEN BIJ AANSTELLING 3^E	Vermeld	Vermeld	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>	<i>Niet vermeld</i>
VOORBEELD PLAATSBESCHRIJVING/ INHOUD	Standaardmodel van Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter beschikking	Standaardmodel van Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter beschikking	Standaardmodel van Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter beschikking	Standaardmodel van Waals Gewest ter beschikking	Standaardmodel van Waals Gewest ter beschikking

Aangezien in de modelcontracten met betrekking tot de staat van de woonst nauwelijks clausules werden opgenomen, of clausules die niet relevant zijn gelet op de hoedanigheid van de partijen, wordt dit niet in een tabel vergeleken.

6. Conflicten tussen huurders en verhuurders

In deze bachelorproef werden enkel de huurwaarborg en staat van de woonst besproken, voornamelijk gericht op de regelgeving errond en oplossingen die door steden aangeboden worden. Op de gepaste momenten werd de praktijkstudie gelinkt aan de regelgeving.

Echter, kan na het volledig doorlopen van de antwoorden op de vraag "*Hebt u dit jaar of in het verleden problemen gehad bij het huren van een studentenverblijfplaats? Zo ja, welke?*" voorzichtig een bijkomend aspect, dat in deel 3 reeds kort werd aangehaald, aangekaart worden. Het betreft de onderliggende oorzaak van problemen.

De wetgeving biedt namelijk op veel vlakken een duidelijk regelgevend kader en indien nodig, een handavingskader. Dit natuurlijk met uitzondering van hetgeen aangehaald werd doorheen dit onderzoek. Hieronder is nogmaals een summier overzicht van deze problemen opgelijst:

- Muizenplaag waar kotbaas niets aan wou doen 'Het is gewoon algemeen een probleem in Antwerpen'
- Kotbaas die de kamers binnen komt zonder reden
- Kotbaas breekt zonder iets te zeggen de volledige keuken uit tijdens de herexamens waardoor wij 3 weken zonder keuken zaten
- Kotbaas deed heel lastig over 'details' zoals bekalking in de gemeenschappelijke keuken van de koten Schade aan kamer bij het intrekken en deze werd maar niet hersteld
- Schimmel onder houten vloer waardoor ik schimmels in mijn longen gekregen heb en een maand school gemist. Als ik dan besloten had niet terug te keren naar het kot die vol vocht zat ontkende de eigenaar dat het kot gebreken heeft.
- Aan het begin van het academiejaar waren alle gemeenschappelijke delen goed in orde. Naarmate het academiejaar vorderde kwamen er scheuren + schimmel in de badkamer terecht. Opvallend was dat hier een heel jaar niets aan gedaan werd totdat er opnieuw studenten de koten kwamen bezichtigen om het te huren.

In de enquête gaf 66% van de studenten wel aan dat hij of zij nooit problemen gehad heeft met de verhuurder. Toch dient er voldoende aandacht besteed te worden aan de overige 34%. De problemen die hierboven opgesomd worden, zijn immers niet de minste.

Het is uit de enquête niet duidelijk of dit problemen uit het verleden zijn en/of hoe lang geleden ze zich voordeden. Het is mogelijk dat door de regelgeving en de oplossingen van steden bepaalde situaties veranderd zijn. Echter, bovenstaande problemen zijn problemen die zowel vóór als na de Zesde Staatshervorming strijdig zijn met de regelgeving. Een deel van het probleem ligt *in casu* niet bij hiaten in de wetgeving. De wetgeving biedt voor de opgesomde problemen namelijk voldoende bescherming. Het probleem ligt hier bij de kotbaas die de wet naast zich neerlegt.

De ultieme oplossing hiervoor ligt niet voorhanden, maar mogelijke oplossingen zoals de labels en een striktere handhaving en controle van de woonkwaliteitsvereisten is, zijn er wel.

Besluit

53% van de huurgeschillen bij studentenverblijven in 2018-2019 bij OpKrot had als voorwerp huurwaarborg, staat van de woonst of onderhoud en herstellingen. De oorzaak hiervan ligt vaak bij de onwetendheid van huurders en verhuurders over hun rechten en plichten bij een huurovereenkomst.

Daarnaast was er in 2014, naar aanleiding van de Zesde Staatshervorming, een regionalisering van de huurwetgeving. Na de Zesde Staatshervorming was de huurwetgeving een gewestelijke aangelegenheid.

Bovendien brengen steden vandaag de dag hun eigen regelgeving op gemeentelijk niveau uit. Op de vraag of de gewestelijke en de stedelijke regelgevingen anno 2020 een voldoende afgebakend kader en oplossingen aan huurders en verhuurders bieden in hun onderlinge verhouding werd een antwoord geformuleerd in deze bachelorproef.

Vóór de Zesde Staatshervorming was er, in het gemeen en woninghuurrecht, omtrent studentenhuur nauwelijks wetgeving voorzien. Er was geen sprake van wie 'student' was, noch een vermelding van 'studentenverblijf'. Daarnaast waren gewesten bevoegd om voor hun eigen territorium een aparte regelgeving uit te brengen indien de federale wetgever dit toeliet. Deze toegewezen bevoegdheden brachten met zich mee dat er een groter kluwen aan wetgeving kwam.

Na de Zesde Staatshervorming kwam hier verandering in. Het Vlaams, Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest brachten of implementeerden in hun decreten of ordonnanties een regelgevend kader voor studentenhuur. Een student en verhuurder hebben nu geen kluwen aan rechtsregels meer voor zich liggen. Er is 1 wetgevend kader, namelijk het wetgevend kader van het gewest waar het verhuurde goed gelegen is. Er is soms wel nog een verwijzing naar bepalingen uit het gemeen huurrecht of woninghuurrecht; dit in minimale mate. Dit kan echter voor mogelijke verwarring of onduidelijkheid zorgen bij studenten en verhuurders.

Hierbij wordt opgemerkt dat in het Vlaams Gewest een huurder geen mogelijkheid heeft om zijn hoofdverblijfplaats in het goed te plaatsen, terwijl in het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest een huurder deze mogelijkheid wel heeft.

Vóór de Zesde Staatshervorming was er voor een studentenverblijf – geen hoofdverblijfplaats geen wetgevend kader voorzien voor de huurwaarborg. Partijen moesten alles zelf vastleggen. Voor een studentenverblijf – wel hoofdverblijfplaats was er wel een wetgevend kader voorzien voor de huurwaarborg.

Na de Zesde Staatshervorming biedt de nieuwe regelgeving omtrent de huurwaarborg bij studentenhuur in het Vlaams Gewest een duidelijk kader waarbinnen huurder en verhuurder mogen handelen. Het Vlaams Gewest gebruikte haar bevoegdheid goed en implementeerde duidelijke regels omtrent de huurwaarborg. In het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest is, voor een studentenhuur zonder hoofdverblijfplaats, naar mijn mening geen goed gebruik gemaakt van de nieuwe bevoegdheid, zeker als gekeken wordt naar de cijfers uit de praktijk. Het uitblijven van een richtinggevend wettelijk kader omtrent huurwaarborg terwijl in *circa 97%* van de gevallen uit de praktijkstudie huurwaarborg wordt gevraagd, is naar mijn mening een tekortkoming.

Vóór de Zesde Staatshervorming was voor de vaststelling van de woonst een plaatsbeschrijving bij intrede verplicht, tijdens en na de huur was dit een mogelijkheid. Een modeldocument van een plaatsbeschrijving was niet voorhanden. Uit rechtspraak en praktijkstudie blijkt echter dat dit nodig is.

Na de Zesde Staatshervorming bleef de nieuwe regelgeving omtrent de vaststelling van de staat van de woonst *quasi* volledig gelijklopend, met een aantal kleine veranderingen:

- Het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest stellen zelf een modeldocument ter beschikking voor huurders en verhuurders. Dit is opbouwend en kan een hulp zijn voor zowel huurders als verhuurders bij ingang van het huurcontract. Het is te betreuren dat het Vlaams Gewest dit niet heeft gedaan en hier een kans heeft laten liggen.
- De Vlaamse Regering heeft er wel goed aan gedaan om de regelgeving omtrent de wettelijke vermoedens dwingend te maken. Dit betekent onvermijdelijk dat bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving, een huurder vermoed wordt het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich op het einde van de huur bevindt. Partijen kunnen er niet meer onderuit. Dit is in tegenstelling tot het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarbij de regelgeving nog steeds van aanvullend recht is en partijen anders kunnen overeenkomen.

Vóór de Zesde Staatshervorming waren de normen waaraan het goed moet voldoen aan het begin, tijdens en op het einde van de huur duidelijk omschreven in de federale en gewestelijke regelgevingen. Het betreft altijd elementaire woonkwaliteitseisen. Daarnaast was er voor de handhaving van deze eisen een mogelijkheid tot een conformiteitsattest in het Vlaams Gewest, een conformiteitscontrole-attest is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verplicht bij een verhuurverbod en er is een verplichte verhuurvergunning in het Waals Gewest. Bovendien werden op gewestelijk niveau ook passende sancties ingevoerd.

Na de Zesde Staatshervorming zijn deze normen *quasi* volledig gelijk gebleven. In het Vlaams Gewest is een conformiteitsattest nog steeds een mogelijkheid, maar geen verplichting, tenzij een gemeente anders bepaalt. In het Waals Gewest is er nog steeds een verplichte verhuurvergunning. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt een conformiteitscontrole-attest enkel verplicht bij een verhuurverbod. De sancties uit de gewestelijke regelgevingen zijn ook nog steeds van toepassing.

Vóór de Zesde Staatshervorming waren er voor het onderhoud en de herstellingen slechts een aantal wetsartikelen die een basis gaf voor de verdeling van de herstellingen. Dit was bovendien een minieme oplist van herstellingen.

Nu, na de Zesde Staatshervorming, heeft elk gewest, naast de wetsartikelen die de verdeling van de herstellingen bepalen, ook een niet-limitatieve lijst opgesteld voor de herstellingen en het onderhoud. Deze lijst kan zorgen voor meer rechtszekerheid tussen huurder en verhuurder en voor meer vertrouwen tussen partijen.

De geschillenbeslechting tussen huurders en verhuurders kent nauwelijks verschillen vóór en na de Zesde Staatshervorming. Wat onder het federaal stelsel mogelijk was, is nu nog steeds mogelijk, met uitzondering van het verbod op een arbitrageprocedure in het Vlaams Gewest. De gewesten moeten echter meer inzetten op de geschillenbeslechting door de huisvestingsdiensten van onderwijsinstellingen. Uit de praktijkstudie bleek dat slechts een kwart van de studenten in België een instantie weet waar hij of zij naar toe kan bij een huurgeschil met de verhuurder.

De aangereikte oplossingen van steden met betrekking tot de huurwaarborg en de staat van de woonst zoals het kotlabel in Antwerpen en Leuven, het Sterrenkot in Kortrijk, Mykot in Brussel of de verplichte verhuurvergunning in Brugge zijn mooie initiatieven. Initiatieven waar meer op moet ingezet worden en die meer belang moeten krijgen. Het zijn initiatieven die ervoor

zorgen dat studenten, misschien zonder dat ze zich bewust van zijn, toch grotendeels een veilig studentenverblijf krijgen dat aan de kwaliteitsvoorwaarden voldoet en waarbij zij gelijk worden gesteld in hun rechtsverhouding met de verhuurder. Het valt te betreuren dat het Waals Gewest achterop hinkt wat betreft deze initiatieven.

De modelcontracten die aangereikt worden door de steden in het Vlaams Gewest en MyKot-Brik in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn contracten die, mits aanpassingen her en der, zeker aangemoedigd moeten worden. De modelcontracten die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest worden voorzien, schieten tekort. De contracten zijn niet opgesteld rekening houdend met de hoedanigheid van de partijen: een student en een verhuurder. Een aanpassing van deze contracten, rekening houdend met de hoedanigheid, lijkt mij noodzakelijk.

Het gebruik van de modelcontracten zou, naar mijn mening, verplicht moeten zijn. Net zoals het verplicht opmaken van een plaatsbeschrijving volgens een bepaald standaarddocument. Dit zorgt voor rechtszekerheid voor huurders en verhuurders en daarnaast voor een uniformiteit bij studentenhuur. Eventueel is het opstellen van een uniform modelcontract per gewest dat rekening houdt met de hoedanigheid van de partijen, onder andere een student, én de minimale wettelijke vereisten allemaal vermeld, een mogelijkheid. Hierbij kan aan de steden individueel dan vrijheid geboden worden om eventuele extra's zoals een verplichte verhuurvergunning, conformiteitsattest of label toe te voegen.

Een combinatie van de praktijkstudie, een enquête die door 388 studenten werd ingevuld, gaf aan dat het probleem bovendien niet altijd bij de wetgeving zit. Het probleem kent ook bij de bron, huurders en verhuurders, zelf een probleem. Er zou een strengere handhaving van de regelgeving moeten zijn waarbij meer gecontroleerd wordt. Het hebben van een label is één ding, maar het blijven onderhouden van het label is een andere zaak.

Mijns inziens zou er daarnaast meer gesensibiliseerd moeten worden bij studenten over de modaliteiten van een huurcontract. Ook verhuurders zouden gesensibiliseerd kunnen worden. De sensibilisatie zou de studenten en verhuurders erop attent kunnen maken welke rechten, verplichtingen en aansprakelijkheden zij hebben. Daarnaast zouden zij hierdoor ook kennis kunnen maken met de mogelijke buitengerechtelijke geschillenbeslechtingen die zij hebben bij een eventueel geschil. Het overgrote deel van de modelcontracten bevat deze rechten, plichten, aansprakelijkheden en vermelding van de geschillenbeslechting immers, maar toch weten studenten het bestaan er vaak niet van.

Natuurlijk mag in dit alles niet vergeten worden dat er nog steeds correcte kotbazen zijn die wel veilige studentenverblijven aanbieden, die wel correct handelen en die wel klaarstaan als studenten hen nodig hebben. Zoals Sydney Smith ooit zei: 'Thank God for tea!', sluit ik graag af met: 'Thank God voor correcte kotbazen.'

Literatuurlijst

Wetgeving en voorbereidende werken

De gecoördineerde Grondwet, *BS* 17 februari 1994.

Burgerlijk Wetboek, *BS* 3 september 1807.

Gerechtelijk Wetboek, *BS* 31 oktober 1967.

Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, *BS* 1 december 1939.

Woninghuurwet, *BS* 22 februari 1991.

Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst, *BS* 28 maart 2018.

Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *BS* 7 maart 1997.

Decreet van 29 maart 2013 van de Vlaamse Raad houdende wijzigingen van diverse decreten wat de woningkwaliteitsbewaking betreft, *BS* 1 augustus 2013.

Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 18 juli 2013.

Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS* 30 oktober 2017.

Ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 18 juli 2013.

Koninklijk besluit tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, *BS* 21 augustus 1997.

Koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 21 mei 2007.

Besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de voorwaarden die de studentenwoningen moeten vervullen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te bekomen, *BS* 6 december 2017.

Besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, *BS* 19 september 2003.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 2006 tot wijziging van het besluit van 4 september 2003, *BS* 3 april 2006.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Wooncode, *BS* 8 december 2017.

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, *BS* 30 augustus 2019.

Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 19 december 2018.

Besluit van de Waalse Regering tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen, *BS* 30 oktober 2007.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (aanpassing)

Kotlabelreglement Leuven

Omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011 van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie houdende richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de woonkwaliteitsbewaking

Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612.

Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *Parl.St.* Br.Parl. 2016-17, nr. A-488/1.

Politierglement op de kamerwoningen – Stad Gent

Politieverordeningen op de inrichtingen bestemd voor de verhuring van kamers,

Règlement général de police, <https://www.namur.be/fr/mairie/administration/services-communaux/service-juridique-general/reglements/reglement-general-de-police-rgp>.

Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.

Waalse Huisvestingscode en het Duurzame Wonen, *BS* 4 december 1998.

Rechtspraak

Antwerpen 9 januari 2007, *RABG* 2008, 1225, noot D. VAN DRIESSCHE.

Cass. (1^e k.) 25 februari 2005, AR C.03.0245.N, Lonicera/ Redevco Retail Belgium, Brico Trading, *Pas.* 2005, 481.

Cass. (1^e k.) 18 oktober 1996, AR C.95.0171.N, Carlens/ Raskin, *Pas.* 1996, 1001.

Rb. Brussel (21^e k.) 8 september 2011, *RJI* 2011, 284.

Vred. Beringen 14 augustus 2009, *Limb. Rechtsl.* 2009, 321.

Vred. Bree 10 januari 2013, *Huur* 2013/2, 98.

Vred. Brugge (III) 7 januari 2011, *Huur* 2011, 175.

Vred. Charleroi (I) 13 juni 2006, *T. Vred.* 2009, afl. 5-6, 339.

Vred. Deurne 26 januari 2001, *Huur* 2002, 105.

Vred. Diest nr. 02A590 22 juli 2002, *Huur* 2002, afl. 4, 172.

Vred. Fléron 4 juli 2013, *T. Vred.* 2014, 196.

Vred. Gent (IV) 12 oktober 2018, *TGR* 2018, 242.

Vred. Gent (IV) 3 mei 2019, *T. Vred.* 2020, 65, noot DAMBRE, M..

Vred. Gent (VII) 5 januari 1987, *T.R.D.*

Vred. Halle 3 maart 2004, *Huur* 2004, 90.

Vred. Geldenaken-Perwijs 4 juni 2015, *T.Vred.* 2016, 76.

Vred. Oostende 14 januari 1999,

Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 15 januari 2015, *T. Vred.* 2016, 295.

Vred. Ronse nr. 02A37 4 november 2003, *Huur* 2004, 19.

Vred. Sint-Gillis 4 september 2007, *T. Vred.* 2008, 185.

Vred. Sint-Truiden 25 januari 1996, *Huur* 1996, 14, noot DE SMEDT, P..

Vred. Torhout 30 november 1999, *T. Huur.* 2001, 143.

Vred. Turnhout 6 maart 2009, *Huur* 2010, 34.

Vred. Westerlo 7 juli 1999, *T. Huur.* 2001, 98.

Rechtsleer

BAERT, H., "De verhuring van studentenkamers. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van de huurovereenkomst.", *Huur* 2008/4, 173-174, nr. 4.

DAMBRE, M., *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest. Commentaar bij het Vlaams Woninghuurdecreet*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, XI – 695 p.

HERBOTS, J. H., "De exceptie van niet-nakoming", *TPR* 1991, 379-405.

HUBEAU, B.; VANDROMME, T.; VERMEIR, D., "De Brusselse Woninghuurordonnantie: wat nieuws onder zon?", *Not. Fisc. M.* 2018/7, 186-207.

MEULEMANS, D., "Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften", *Huur* 2007/3, 109-132.

Rogge, N. (2016). *De bindende kracht van clausules in kamer- en woninghuurovereenkomsten* [Masterproef]. Universiteit Gent, Faculteit Rechtsgeleerdheid.

SERCU, N., "De exceptio non adimpleti contractus in de huurovereenkomst", *Jura Falc.* 2002-03, 169-227.

TACKOEN, J., "De hervorming van de Woninghuurwet Enkele kritische praktische beschouwingen", *Huur* 2007/3, 171-175.

TIMMERMANS, R., *De Studentenuurovereenkomst*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 2, nr. 4.

TIMMERMANS, R., "De huurovereenkomst van een studentenkamer binnen het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet", *Huur* 2018, 87-101.

Van Hauwermeire, E. (2014). *Kwaliteitsvereisten m.b.t. het gehuurde goed: verhouding tussen de federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving* [Masterproef]. Universiteit Gent, Faculteit Rechtsgeleerdheid.

Verkindere, I. (2012). *Huisjesmelkerij* [Masterproef]. Universiteit Gent, Faculteit Rechtsgeleerdheid.

Elektronische bronnen

Algemene politieverordening Stad Kortrijk (17 november 2008). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via <https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2020-02/200217%20APV%20Kortrijk%2013.01.2020.pdf>

Bail étudiant de droit commun (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/modele_de_bail_etudiant_de_droit_commun_avec_son_annexe_obligatoire_quand_lyetudiant_garde_son.pdf

Bail étudiant de résidence principale (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/modele_de_bail_etudiant_de_residence_principale_avec_son_annexe_obligatoire_quand_lyetudiant_s.pdf

Bankgarantie (s.a.). Geraadpleegd op 26 maart 2020 via <https://www.jureca.be/gratis-juridisch-advies/consument-en-geld/leningen/bankgarantie>

Bijlage bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een toelichtende bijlage in toepassing van artikel 218, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode (s.a.). Geraadpleegd op 20 mei 2020 via <https://huisvesting.brussels/documenten/woninghuurovereenkomst/ANNEXE%20EXPLICATIVE%20NL.pdf>

Catastrofe dreigt op Leuvense kotenmarkt (10 maart 2020). Geraadpleegd op 14 mei 2020 via https://www.standaard.be/cnt/dmf20200309_04882796?articlehash=E9EAAD102EA06EB8A8D4B2D2EA8D8AA42C5BAC3D4CA4376CF872373C7E6329927A5918EFC65EFA70CFD91D8B44F7CB0E3E75A7B9473C88E28FBA1C9A4CD915F9

Conceptnota voor nieuwe regelgeving voor de huur van studentenkamers (28 mei 2015). Geraadpleegd op 16 april 2020 via <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476503>

De huurwaarborg (s.a.). Geraadpleegd op 9 april 2020 via <https://www.vlaanderen.be/de-huurwaarborg>

De huurwet, 14^e editie (maart 2013). Geraadpleegd op 2 april via <https://justitie.belgium.be/sites/default/files/downloads/LOYER-2013-NL.pdf>

De huurwet, 14^e editie (8 februari 2019). Geraadpleegd op 2 april via https://justitie.belgium.be/nl/publicaties/de_huurwet_14de_editie

De zesde staatshervorming (s.a.). Geraadpleegd op 23 maart 2020 via https://www.belgium.be/nl/over_belgie/land/geschiedenis/belgie_vanaf_1830/vorming_federale_staatszesde_staats_hervorming

De vrederechter – de rechter die dicht bij de burger staat (s.a.). Geraadpleegd op 4 april 2020 via https://justice.belgium.be/sites/default/files/default_brochure_vrederechter_nl-2019.pdf

De woninghuurovereenkomst in de praktijk – overzicht van de belangrijkste stappen (februari 2019). Geraadpleegd op 18 april 2020 via <https://huisvesting.brussels/documenten/woninghuurovereenkomst/brochures/Brussels-Huisvesting-NL-v7.pdf>

Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn - woninghuurovereenkomsten in Brussel. (s.a.). Geraadpleegd op 18 april via https://huisvesting.brussels/documenten/woninghuurovereenkomst/brochures/Logement_BrochureJuridique_A4_NL.pdf

État des lieux d'entrée de location d'un appartement ou d'une maison (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/modele_d_etat_des_lieux.pdf

Gids voor kotbazen (maart 2020). Geraadpleegd op 16 april 2020 via <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Gids%20voor%20kottbazen%202020.pdf>

Het grote nut van een plaatsbeschrijving bij het afsluiten van een huurcontract (s.a.). Geraadpleegd op 10 mei 2020 via <https://www.notaris.be/faq/verkopen-kopen-huren-lenen/het-grote-nut-van-een-plaatsbeschrijving-bij-het-afsluiten-van-een-huurcontract>

Het woninghuurrecht in de rechtspraak (juni 2016). Geraadpleegd op 11 mei via https://steunpuntwonen.be/Documents_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_15_Woninghuurrecht_in_de_rechtspraak.pdf

Hoe werkt het? (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.studentkotweb.be/nl/hoe-werkt-het>

Huisvesting: op zoek naar een kot? (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via <https://www.kortrijk.be/huisvesting-op-zoek-naar-een-kot>

Huurovereenkomst appartement – huis (s.a.). Geraadpleegd op 5 mei 2020 via <https://www.kuleuven.be/studentenvoorzieningen/kot-leuven/pdf/hvd2019/contract-niet-hoofdverblijf-studenten>

Huurovereenkomst inzake studentenwoning (s.a.). Geraadpleegd op 12 mei 2020 via https://kotbaas.be/wp-content/uploads/2019/06/Modelcontract-Studentenwoning_NL_2019-04_v1_web-1.pdf

Huurovereenkomst student (gemeen recht) (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via https://huisvesting.brussels/documenten/woninghuurovereenkomst/standaardmodellen-van-huurovereenkomst/6%20-%20CONTRAT%20DE%20BAIL%20-%20Droit%20Commun_etudiant_NL%20sans%20TC.pdf

Huurovereenkomst student (hoofdverblijf) (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via https://huisvesting.brussels/documenten/woninghuurovereenkomst/standaardmodellen-van-huurovereenkomst/5%20-%20CONTRAT%20DE%20BAIL%20-%20Residence_principale%20etudiant_NL%20sans%20TC.pdf

Huurovereenkomst studentenkamer/studentenstudio (s.a.). Geraadpleegd op 5 mei 2020 via <https://www.kuleuven.be/studentenvoorzieningen/kot-leuven/pdf/hvd2019/contract-kamerstudio-1920>

Huurovereenkomst voor een studentenverblijf (s.a.). Geraadpleegd op 5 mei 2020 via https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Kotatgent_Modelhuurovereenkomst.pdf

Huurovereenkomst voor een studentenverblijf (s.a.). Geraadpleegd op 5 mei 2020 via <https://www.studentkotweb.be/nl/alles-over-je-contract-verplicht-schriftelijk-contract>

Huurovereenkomst voor studentenkamer (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via https://www.kotatlimburg.be/Documents/kamerbestand/Modelhuurovereenkomst_nl.pdf

Huurovereenkomst voor studentenverblijf (s.a.). Geraadpleegd op 5 mei 2020 via https://www.kotwest.be/assets/files/modelcontract_kotwest.pdf

Info voor kotbazen (s.a.). Geraadpleegd op 16 april 2020 via <https://www.kotwest.be/nl/info-owner>

Is de huurwoning in orde? (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren/de-huurwoning-orde>

Je bent zelfstandig student (s.a.). Geraadpleegd op 7 april 2020 via <https://www.studietoelagen.be/je-bent-zelfstandig-student>

Kwaliteitslabel (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.studentkotweb.be/nl/kwaliteitslabel-1>

Kwaliteitslabel voor studentenwoningen (s.a.). Geraadpleegd op 18 april 2020 via <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/kwaliteitslabel-voor-studentenwoningen>

Le bail étudiant (s.a.). Geraadpleegd op 18 april 2020 via <https://ediwall.wallonie.be/le-bail-etudiant-062445?ref=>

Le bail d'habitation en Wallonie (s.a.). Geraadpleegd op 18 april 2020 via <https://ediwall.wallonie.be/le-bail-dhabitation-en-wallonie-064157?ref=>

Lijst kleine herstellingen (s.a.). Geraadpleegd op 18 april 2020 via <https://www.woninghuur.vlaanderen/lijst-kleine-herstellingen-0>

Ongeschikt of onbewoonbaar verklaren van een woning (s.a.). Geraadpleegd op 12 april 2020 via <https://www.vlaanderen.be/ongeschikt-of-onbewoonbaar-verklaren-van-een-woning>

Regels studentenhuysvesting (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.leuven.be/studentenhuysvesting>

Regionalisering van de federale huurwetgeving (7 februari 2013). Geraadpleegd op 14 april 2020 via https://steunpuntwonen.be/Documents_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_2_regionalisering_federale_huurwetgeving.pdf

Règlement général de police – RGP (3 maart 2011). Geraadpleegd op 5 mei 2020 via <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communiaux/service-juridique-general/reglements/reglement-general-de-police-rgp>

Répartition des réparations, travaux et entretiens à charge du bailleur ou incombant au preneur (s.a.). Geraadpleegd op 16 mei 2020 via http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives.pdf

Stad Leuven stelt cijfers handhaving en verbetering woonkwaliteit voor (20 februari 2020). Geraadpleegd op 14 mei 2020 via <https://pers.leuven.be/stad-leuven-stelt-cijfers-handhaving-en-verbetering-woonkwaliteit-voor>

Stad, universiteit en LOKO reiken eerste kotlabel uit (1 maart 2018). Geraadpleegd op 12 mei 2020 via <https://nieuws.kuleuven.be/nl/2018/stad-universiteit-en-loko-reiken-eerste-kotlabel-uit>

Standaardmodel plaatsbeschrijving bij aanvang huur woning Brussels Hoofdstedelijk Gewest (28 november 2017). Geraadpleegd op 7 mei via <https://huisvesting.brussels/documenten/woninghuurovereenkomst/standaardmodel-van-plaatsbeschrijving-met-indicatieve-waarde>

Sterrenkot (s.a.). Geraadpleegd op 16 april 2020 via <https://www.kortrijk.be/sterrenkot>

Tijdelijke opdeling woning ('kotmadamformule') (s.a.). Geraadpleegd op 12 mei 2020 via <https://www.leuven.be/kotmadam>

Vergunning voor het verhuren van (studenten)kamers (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.brugge.be/verhuren-aan-studenten>

Verzoening (s.a.). Geraadpleegd op 7 april 2020 via <https://www.debandt.eu/nl/node/47>

Vos modèles de baux et leur annexe obligatoire (s.a.). Geraadpleegd op 7 mei 2020 via http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/9

Wallonië heeft specifieke regels voor woninghuurovereenkomst en (19 juni 2018). Geraadpleegd op 4 april 2020 via <https://immospector.kluwer.be/newsview.aspx?contentdomains=IMMORE&id=kl2235157&lang=nl>

Wat is arbitrage? (s.a.). Geraadpleegd op 4 april 2020 via <http://raadvoorarbitrage.be/watis.html>

Wat is bemiddeling? (s.a.). Geraadpleegd op 18 april 2020 via <https://www.fbc-cfm.be/nl>

Wat is een conformiteitsattest? (s.a.). Geraadpleegd op 14 mei 2020 via <https://www.wonenvlaanderen.be/woonkwaliteit/wat-een-conformiteitsattest>

Wat is een kotlabel? (s.a.). Geraadpleegd op 15 april 2020 via <https://www.kuleuven.be/studentenvoorzieningen/kot-leuven/wat-is-een-kotlabel>

Woonconformiteit (s.a.). Geraadpleegd op 14 mei 2020 via <https://huisvesting.brussels/kopen-en-verkopen/rechten-en-plichten/normen-en-veiligheid/woonconformiteit>

Persoonlijke communicatie

Persoonlijke communicatie met dhr. Meulemans, lector HoGent, op 28 april 2020.

Persoonlijke communicatie met dhr. Frédéric Lombart, Chef de Bureau Service Juridique Logement et prévention incendie Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, op 18 mei 2020.

Persoonlijke communicatie met mevr. Ana Rodriguez Verdasco, juriste stad Namen, op 4 mei 2020.

Persoonlijke communicatie met CIL-WHC, juridische dienst Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op 22 mei 2020.

Persoonlijke communicatie met Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu Stad Gent op 7 mei 2020.

Persoonlijke communicatie met Jolina Vanpuyselde op 11 november 2019.

Persoonlijke communicatie met Dienst Huisvesting UHasselt op 7 mei 2020.