

EVALUATIE VAN HET VLAAMS WONINGHUURDECREET: STUDENTENHUUR

Aantal woorden: 44.360 (exclusief bijlage)

Lore Tans

Studentennummer: 01700475

Promotor: Prof. dr. Maarten Dambre

Commissaris: Mevr. Hanne Vyncke

Academiejaar: 2021 – 2022

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master in de rechten

“Deze masterproef is een examendocument dat niet werd gecorrigeerd voor eventueel vastgestelde fouten.”



VERTROUWELIJKHEIDSCLAUSULE

Ondergetekende verklaart dat de inhoud van deze masterscriptie mag worden geraadpleegd en gereproduceerd voor persoonlijk gebruik. Het gebruik van deze masterscriptie valt onder de bepalingen van het auteursrecht en bronvermelding is steeds noodzakelijk.

Lore Tans

VOORWOORD

Ik zou graag alle personen bedanken die meegholpen hebben aan de realisatie van deze masterproef.

Mijn dank gaat uit naar Professor Maarten Dambre en mevrouw Hanne Vyncke voor het opnemen van het promotorschap van deze masterproef en het geven van waardevolle en opbouwende feedback bij het groeiproces van dit eindwerk. Het was bijzonder leerrijk om mijn masterproef te schrijven in een rechtsgebied dat aansluit bij mijn interesses.

Daarnaast wil ik het bestuur en alle leden van Op Krot bedanken omdat zij zich elke dag blijven inzetten voor studenten met huurproblemen.

Tot slot bedank ik ook mijn mama en mijn vriend die het als leken aandurfdn om talrijke pagina's van deze masterproef na te lezen.

Lochristi, 15 mei 2022.

SAMENVATTING

Alle huurcontracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten in Vlaanderen vallen onder de nieuwe regelgeving van het Vlaams Woninghuurdecreet, alsook alle mondelinge huurovereenkomsten. Na drie jaar verdient dit decreet een evaluatie. De centrale onderzoeksvraag luidt: **‘In welke mate kunnen studenten hun rechten afdwingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet?’** Hierbij worden verschillende aspecten in acht genomen.

Eerst wordt er gekeken naar de doelstelling van het decreet. Daarna wordt het toepassingsgebied ervan bepaald. Ten derde worden de verschillen met de daarvoor geldende regeling blootgelegd alsook de verschillen met Brussel, Wallonië, Nederland en Frankrijk. Hieruit blijkt dat een ander sanctiemechanisme bij de overtreding van kwaliteitsnormen alsook de mogelijkheid voor de huurder om op elk moment op te zeggen een meerwaarde zouden kunnen zijn voor de Vlaamse regelgeving.

Met al deze zaken in het achterhoofd worden de voor- en nadelen van het decreet geformuleerd. Ingevolge juridische adviesverlening van de onderzoeker in het kader van vzw Op Krot, werden in het kader van deze masterproef ook verschillende casestudy's gebruikt en verwerkt in het onderzoek.

Vervolgens wordt gekeken in hoeverre studenten hun rechten uit het Vlaams Woninghuurdecreet kunnen afdwingen. Moeilijkheden bestaan nog bij het verbod op huurprijsverhoging bij opeenvolgende huurovereenkomsten alsook bij het terugkrijgen van de huurwaarborg. Studenten moeten hiervoor vaak de stap naar de rechtbank zetten, wat een te grote drempel blijkt.

Ten slotte wordt een deel gewijd aan wat de impact van de coronacrisis is geweest voor de studenten. Een aantal voorkomende problematieken werden besproken, die reeds in de praktijk gerezen zijn en aanleiding kunnen geven tot geschillen. Mogelijke verbintenisrechtelijke oplossingen, naast de besluiten van de Vlaamse regering, werden gevonden in de overmachtsleer en de figuur van het rechtsmisbruik. In de toekomst zal ook de improvisatieleer een uitweg bieden voor huurder en/of verhuurders.

INHOUDSOPGAVE

VERTROUWELIJKHEIDSCLAUSULE	I
VOORWOORD.....	II
SAMENVATTING	III
INHOUDSOPGAVE.....	IV
INLEIDING.....	1
TITEL 1: DOELSTELLING VAN HET DECREET	4
1.1. PARLEMENTAIRE VOORBEREIDING	4
1.2. VLAAMS WONINGHUURDECREET	4
1.3. TUSSENBSLUIT	5
TITEL 2: TOEPASSINGSGBIED VAN HET DECREET	6
2.1 PERSONEEL TOEPASSINGSGBIED.....	6
2.2 MATERIEEL TOEPASSINGSGBIED.....	7
2.3 GEOGRAFISCH TOEPASSINGSGBIED.....	7
2.4 TEMPORELE TOEPASSINGSGBIED.....	7
2.5 TUSSENBSLUIT	9
TITEL 3: VROEGERE REGELGEVING	10
3.1 DWINGEND KARAKTER.....	10
3.2 VEREISTE VAN EEN GESCHRIFT.....	10
3.3 DUUR VAN DE OVEREENKOMST	12
3.4 PLAATSBSCHRIJVING	13
3.5 LEVERINGSPLICHT EN STAAT VAN HET GOED BIJ AANVANG	13
3.6 ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSPLICHT	14
<i>Dringende herstellingen</i>	<i>15</i>
3.7 OVERDRACHT VAN DE HUUR EN ONDERHUUR	16
3.8 VASTSTELLING VAN DE HUURPRIJS EN DE VERREKENING VAN DE KOSTEN EN LASTEN	17
3.9 INDEXATIE	18
3.10 VERHOGING VAN DE HUURPRIJS	20
3.11 HUURWAARBORG.....	21
<i>Omvang</i>	<i>22</i>
<i>Duur</i>	<i>22</i>
<i>Wijze</i>	<i>22</i>
<i>Vrijgave.....</i>	<i>23</i>
3.12 STILZWIJGENDE VERLENGING	24
3.13 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST	25
3.14 BETWISTINGEN	27
3.15 TUSSENBSLUIT	29

TITEL 4: RECHTSVERGELIJKING.....	30
4.1 INTERNE RECHTSVERGELIJKING.....	30
4.1.1 LABEL.....	30
4.1.2 INSCHRIJVINGSBEWIJS.....	31
4.1.3 NIETIGHEIDSSANCTIE CONFORMITEITSATTEST.....	32
4.1.4 DUUR VAN DE OVEREENKOMST.....	34
4.1.5 ONDERHUUR.....	35
4.1.6 STILZWIJGENDE VERLENGING.....	35
4.1.7 BEËINDIGINGSMOGELIJKHEDEN.....	36
4.2 EXTERNE RECHTSVERGELIJKING.....	37
<i>Nederland</i>	37
<i>Frankrijk</i>	38
4.3 TUSSENBSLUIT.....	40
TITEL 5: VOORDELEN VAN HET VLAAMS WONINGHUURDECREET	41
5.1 DWINGEND KARAKTER.....	41
5.2 VEREISTE VAN HET GESCHRIFT.....	41
5.3 PLAATSBSCHRIJVING.....	42
5.4 LEVERINGSPLICHT EN STAAT VAN HET GOED BIJ AANVANG.....	43
5.5 ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSPLICHT.....	43
5.6 OVERDRACHT VAN DE HUUR EN ONDERHUUR.....	43
5.7 VASTSTELLING VAN DE HUURPRIJS EN DE VERREKENING KOSTEN EN LASTEN.....	44
5.8 INDEXATIE EN HUURPRIJSVERHOGING.....	45
5.9 HUURWAARBORG.....	45
5.10 VERBOD OP STILZWIJGENDE VERLENGING.....	46
5.11 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST.....	47
5.12 BETWISTINGEN.....	48
5.13 TUSSENBSLUIT.....	50
TITEL 6: NADELEN VAN HET VLAAMS WONINGHUURDECREET	51
6.1 EINDE CONTRACT.....	51
6.2 HUURWAARBORG.....	52
6.3 HERSTELLINGEN EN GEBREKEN.....	54
6.4 DOMICILIE/TWEEDEVERBLIJFTAKS.....	57
6.5 EGW.....	63
6.6 INDEXATIE.....	64
6.7 VERHOGING.....	65
6.8 NALEZEN CONTRACT.....	67
6.9 PRIVACY.....	72
6.10 TUSSENBSLUIT.....	75
TITEL 7: ELEMENTEN VAN BESCHERMING	76
7.1 DWINGEND KARAKTER.....	76

7.2	VEREISTE VAN EEN GESCHRIFT EN VULGARISERENDE TOELICHTING	76
7.3	PLAATSBSCHRIJVING	76
7.4	LEVERINGSPLICHT EN STAAT VAN HET GOED BIJ AANVANG	77
7.5	ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSPLICHT	77
7.6	OVERDRACHT VAN DE HUUR EN ONDERHUUR	77
7.8	VASTSTELLING HUURPRIJS EN VERREKENING KOSTEN EN LASTEN	78
7.9	INDEXATIE EN HUURPRIJSVERHOOGING	78
7.10	HUURWAARBORG	79
7.11	VERBOD OP STILZWIJGENDE VERLENGING	79
7.12	BEËINDIGINGSMOGELIJKHEDEN	80
7.13	BETWISTINGEN	81
7.14	TUSSENBSLUIT	82
TITEL 8: CORONAPROBLEMATIEK		83
8.1	INLEIDING	83
8.2	BESLUITEN VLAAMSE REGERING	83
	<i>Kwijtschelding kosten</i>	<i>83</i>
	<i>Ontruiming huurgoederen</i>	<i>87</i>
8.3	PROBLEMEN	87
	<i>Einde contract/Huurvermindering</i>	<i>87</i>
	<i>Vochtproblemen</i>	<i>89</i>
	<i>Extra regels door de verhuurder</i>	<i>90</i>
8.4	TERUGVAL OP VERBINTENISRECHTELIJKE MOGELIJKHEDEN	91
	<i>Overmacht</i>	<i>91</i>
	<i>Rechtsmisbruik</i>	<i>95</i>
	<i>Verval</i>	<i>96</i>
	<i>Imprevisieleer</i>	<i>96</i>
	<i>Vouchers</i>	<i>98</i>
8.5	RECHTSPRAAK	99
8.6	TUSSENBSLUIT	101
BESLUIT		102
BIBLIOGRAFIE		I
BELGISCHE BRONNEN		I
	<i>Regelgeving en voorbereidende stukken</i>	<i>i</i>
	<i>Rechtspraak</i>	<i>.iii</i>
	<i>Rechtsleer</i>	<i>v</i>
	<i>Internetbronnen</i>	<i>viii</i>
BUITENLANDSE EN EUROPESE BRONNEN		IX
BIJLAGE I: ANONIEME CASES		-1-

INLEIDING

01. Alle huurcontracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten in Vlaanderen vallen onder de nieuwe regelgeving van het Vlaams Woninghuurdecreet¹, alsook alle mondelinge huurovereenkomsten.² Na drie jaar verdient dit decreet een evaluatie.

De centrale onderzoeksvraag luidt: **‘In welke mate kunnen studenten hun rechten afdwingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet?’**

Dit decreet bevat een apart deel over studentenhuisvesting met specifieke regels (Titel III). Evenwel wordt er vaak gerefereerd naar de artikelen m.b.t. woninghuur, die in bepaalde aspecten ook toepassing vinden. Het onderzoek focust zich op een evaluatie van het decreet met betrekking tot studentenhuur. Voldoet de huidige regelgeving of niet? Hierbij wordt de afdwingbaarheid als maatstaf genomen en worden verschillende aspecten in acht genomen.

02. Eerst wordt er gekeken naar de doelstelling van het decreet. Hierbij worden de voorbereidende documenten gehanteerd.

Daarna wordt het toepassingsgebied ervan bepaald. Voor welke groep gelden deze specifieke regels nu wel en voor wie niet?

Ten derde worden de verschillen met de daarvoor geldende regeling blootgelegd alsook de verschillen met Brussel, Wallonië, Nederland en Frankrijk. Met al deze zaken in het achterhoofd worden de voor- en nadelen van het decreet geformuleerd. Hierna volgen in het algemeen de elementen van bescherming die in het decreet terug te vinden zijn, om een volledig antwoord te kunnen bieden op de onderzoeksvraag.

Ten slotte zal een deel gewijd worden aan wat de impact van de coronacrisis is geweest voor de studenten, alsook de mogelijkheden voor studenten die problemen ervaarden tijdens de crisis.

03. Alleen al in de stad Gent zijn er ongeveer 74.000 studenten waarvan er ruw geschat 36.000 studenten op kot zitten.³ In heel Vlaanderen zijn er dus heel wat studenten die een kot huren. Deze masterproef zal bijdragen aan het maatschappelijk debat door een duidelijk overzicht te geven van het decreet, specifiek over de studentenhuur, wat betreft de nieuwigheden alsook de voor- en nadelen ervan. Met de verschillende casestudy's wordt duidelijk gemaakt hoe het decreet in de praktijk al dan niet zijn nut heeft. Ook wordt er meer duidelijkheid geschept in de verschillende

¹ Decreet 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

² Art. 83 Vlaams Woninghuurdecreet.

³ VAN MEER, A., "Gent wil inventaris maken van aantal kotstudenten", www.vrt.be/vrtnws/nl/2019/08/16/gent-wil-inventaris-van-aantal-kotstudenten/ (consultatie 16 februari 2021).

mogelijkheden voor studenten wat betreft de coronacrisis. Daarnaast zal een evaluatie van het decreet bijdragen aan betere regelgeving.

04. Door persoonlijke ervaring van de onderzoeker ten gevolge van de medewerking aan het geven van juridische adviesverlening in het kader van vzw Op Krot⁴, is er een mogelijkheid om in het kader van de masterproef verschillende casestudy's te gebruiken en te verwerken in het onderzoek. Deze vzw verleent namelijk gratis juridisch advies aan studenten met huurproblemen. Het thema studentenhuur blijft een uitdaging vormen in de praktijk, wat dagelijks terugkomt in de adviezen. Aangezien de onderzoeker daarnaast ook zelf kotstudente is, kan zij zich heel goed inleven in deze materie.

05. Niet elke case die Op Krot heeft behandeld zal in aanmerking komen. Het onderzoek selecteert cases uit de periode maart 2020 tot en met september 2021. Deze periode werd gekozen omwille van 2 redenen: aangezien cases van voor die datum niks over de coronacrisis bevatten en omdat meer overeenkomsten nog niet onder het Vlaams Woninghuurdecreet vielen. Het aantal behandelde en beantwoorde cases uit die periode bedraagt 137 en is ruim genoeg om relevante cases uit te selecteren.

06. Niet alle 137 cases kunnen besproken worden in het kader van deze masterproef.

Ten eerste worden enkel de cases uit het Vlaamse Gewest besproken, waardoor nog 134 cases overblijven. Ten tweede worden de cases in verband met de coronaproblematiek eruit gefilterd. Dit zijn er vijftien die slechts over zeven verschillende onderwerpen gaan. Al deze onderwerpen worden kort besproken.

Van de resterende cases, namelijk 119, vindt het Vlaams Woninghuurdecreet slechts toepassing op 68 cases. Om een goed beeld te vormen van de concrete cases zullen enkel diegene met een volledig huurcontract worden geselecteerd, waardoor er nog 51 relevante cases overblijven.

Vervolgens zal de onderzoeker zich beperken tot de Nederlandstalige aanvragen en zal één ingewikkelde case over onderverhuur niet besproken worden omdat dit te verregaand is in vergelijking met de scope van het onderzoek.

Uit de 28 resterende cases zal tenslotte naar de onderwerpen gekeken worden waar in het decreet geen pasklaar antwoord te vinden is, alsook de onderwerpen die frequent voorkomen. De onderzoeker zal ervoor zorgen dat deze cases representatief zijn, aangezien niet alle cases uitvoerig besproken kunnen worden.

07. Deze casestudy's zullen allemaal worden geanonimiseerd. Enkel het algemene feitenrelaas zal worden overgenomen.

08. Aangezien het Vlaams Woninghuurdecreet nog maar drie jaar geleden in werking is getreden, is er nog geen overvloed aan literatuur. Er zijn wel al enkele beschouwende boeken over het decreet

⁴ <https://opkrot.be/> (consultatie 16 februari 2021).

geschreven, die dan ook in het kader van de masterproef zullen worden geraadpleegd. Waar er nog minder over is geweten, is de kant die de rechtspraak kiest. Er is nog maar weinig rechtspraak inzake studentenhuur, onder meer omdat studenten niet zo snel naar de rechtbank trekken. De inzet is vaak ook maar gering en studenten hebben nu eenmaal minder middelen.

09. Inzake de coronacrisis is al wat rechtspraak gepubliceerd. Deze rechtspraak zal dan ook grondig bestudeerd worden, onder meer om oplossingen te zoeken voor ontstane problemen.

10. Te verwachten valt dat het Vlaams Woninghuurdecreet slechts in beperkte mate afdwingbare regels biedt aan studenten. Voornamelijk bij het terugkrijgen van de huurwaarborg en bij de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen worden problemen verwacht.

TITEL 1: Doelstelling van het decreet

1.1. Parlementaire voorbereiding

11. Vanaf 1 juli 2014 werd het Vlaamse Gewest bevoegd voor de woninghuurwetgeving, ingevolge de zesde staatshervorming.

De algemene doelstelling van het decreet is een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren. Het uitgangspunt van de wijzigingen aan het woninghuurrecht moet zijn dat het evenwicht tussen verhuurders en huurders moet worden nagestreefd. Om die reden werden de belanghebbenden blijvend betrokken bij de uitwerking van het decreet. Er werd eveneens naar gestreefd om alle gewenste wijzigingen in één beweging door te voeren, zodat het woninghuurregime nadien voor enige tijd ongewijzigd kon blijven (vereiste van stabiliteit).⁵

12. Deze masterproef gaat echter binnen het Vlaams Woninghuurdecreet specifiek over studentenhuur. Vóór het bestaan van dit decreet bestonden binnen het huurrecht geen specifieke bepalingen over de huisvesting van studenten. Artikel 1714bis oud BW bepaalde als enige dat een huurovereenkomst bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten schriftelijk moet worden opgesteld. Door de komst van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt veel meer aandacht besteed aan studentenhuur. De stellers van het ontwerp van decreet vonden het belangrijk dat aan studenten een minimale bescherming wordt geboden in de rechtsverhouding met hun verhuurder. Om deze reden kozen ze ervoor om in de specifieke titel over studentenhuur een aantal bepalingen dwingend van toepassing te maken.⁶

1.2. Vlaams Woninghuurdecreet

13. De doelstelling van het decreet blijkt ook onrechtstreeks uit artikel 54 van het decreet dat bepaalt dat alle bepalingen van Titel III van dwingend recht zijn.

Hiermee maken de opstellers van het decreet duidelijk dat deze bepalingen moeten worden gevolgd en niet louter een optie zijn. Een regel van dwingend recht is namelijk een regel waarvan de partijen noch in het belang van derden, noch in het belang van de rechtsorde of van individuele personen, rechtsgeldig kunnen afwijken bij overeenkomst.⁷ Zo grijpt het decreet in in de contractsvrijheid tussen de partijen om studenten een minimale bescherming te bieden.

⁵ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 10.

⁶ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 63.

⁷ J. DABIN, "Autonomie de la volonté et lois impératives, ordre public et bonnes moeurs, sanction de la dérogation aux lois en droit privé interne", *Annales de Droit et de Sciences Politiques* 1939-40, T. VIII, 1939- 1940, 190-247; W. VAN GERVEN, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht. Algemeen Deel*, Antwerpen-Utrecht, 1973, 74.

1.3. Tussenbesluit

14. De opstellers van het ontwerp van decreet vonden het belangrijk dat aan studenten een minimale bescherming wordt geboden in de rechtsverhouding met hun verhuurder. Om deze reden kozen ze ervoor om in de specifieke titel over studentenhuur een aantal bepalingen dwingend van toepassing te maken.⁸

⁸ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 63.

TITEL 2: Toepassingsgebied van het decreet

15. In het kader van deze masterproef wordt meer specifiek gekeken naar het toepassingsgebied van Titel III van het decreet, zoals beschreven in art. 53 Vlaams Woninghuurdecreet.

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

Als student wordt gezien iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.⁹

Dit artikel valt uiteen in twee essentiële voorwaarden: student zijn en het goed niet tot hoofdverblijfplaats bestemmen.

2.1 Personeel toepassingsgebied

16. Het personeel toepassingsgebied wordt afgebakend door de definitie van student, zijnde iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.¹⁰ De definitie wordt flexibel ingevuld en komt tegemoet aan diverse vormen van studeren¹¹, inbegrepen het deeltijds studeren, de inschrijving als werkstudent of via een credit(doel)contract.¹²

Het volstaat dat een persoon ingeschreven is aan een onderwijsinstelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Wanneer men zich inschrijft voor één vak aan dergelijke instelling, wordt men, ten aanzien van de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet, al als student aanzien.¹³

17. Ingevolge amendement 23 werd ‘huurder’ in de definitie vervangen door ‘bewoner’. Op die manier werd vermeden dat Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet niet van toepassing is, wanneer de ouders de huurovereenkomst in plaats van de student ondertekenen.¹⁴ Er moet echter worden opgemerkt dat de terminologische wijziging van ‘student-huurder’ naar ‘student-bewoner’ niet volledig consequent is toegepast en dat bijgevolg doorheen de verdere artikelen van Titel III wanneer naar de huurder wordt verwezen men de student-bewoner bedoelde.¹⁵

⁹ Art. 53 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰ Art. 53, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 64.

¹² M., DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2019, 91.

¹³ N. VAN DAMME, "Toepassingsgebied" in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (1) 14.

¹⁴ Amendement nr. 23, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr.1612/3, 13.

¹⁵ M., DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2019, 92.

2.2 Materieel toepassingsgebied

18. Het materieel toepassingsgebied wordt negatief geformuleerd, door de uitsluiting van de bestemming als hoofdverblijfplaats. Daarbij wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de student zijn hoofdverblijfplaats niet heeft in zijn studentenverblijf zoals gebruikelijk is bij de meeste studenten. Zij behouden namelijk in principe hun hoofdverblijfplaats bij hun ouders en zijn dan tijdelijk afwezig tijdens hun verblijf in hun studentenverblijf. Enkel wanneer de student geen band meer heeft met zijn ouders en financieel zelfstandig is, zal hij zijn hoofdverblijfplaats niet meer bij zijn ouders hebben. Indien de student zijn hoofdverblijfplaats vestigt in zijn studentenverblijf en daarvoor de toestemming van de verhuurder bekomt (uitdrukkelijk of stilzwijgend), zal niet Titel III, maar Titel II van toepassing zijn op de huurovereenkomst.¹⁶

2.3 Geografisch toepassingsgebied

19. Het Vlaams Woninghuurdecreet vindt toepassing op het grondgebied van het Vlaamse gewest. Voor het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is aparte gewestelijke regelgeving voorzien.¹⁷

2.4 Temporele toepassingsgebied

20. Wat betreft het temporele toepassingsgebied zijn voornamelijk de slotbepalingen van het decreet relevant. Hieronder wordt voor elk relevant artikel meer uitleg gegeven.

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

Huurovereenkomsten gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van het decreet vallen bijgevolg niet onder de toepassing van het decreet. Hiervoor blijven de bepalingen van het oud BW gelden.

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

Artikel 81 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat in de specifieke situatie van onderhuur moet gekeken worden naar de hoofdhurovereenkomst om de temporele toepassing te bepalen en niet naar de onderhuurovereenkomst zelf.

¹⁶ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 64.

¹⁷ Zie Titel 4: Rechtsvergelijking.

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

Artikel 82 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat bij aaneensluitende huurovereenkomsten het nog niet vereist is om een zogenaamde all-in huurprijs te voorzien.

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

Artikel 83 Vlaams Woninghuurdecreet stelt zeer algemeen dat het decreet niet van toepassing is op alle schriftelijke huurovereenkomsten gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van het decreet. Dit betekent concreet dat het decreet van toepassing is op alle schriftelijke huurovereenkomsten gesloten vanaf januari 2019¹⁸ alsook op alle mondelinge huurovereenkomsten.

Omdat het bij mondelinge overeenkomsten niet altijd evident is te bepalen wanneer ze werden aangegaan, kunnen discussies ontstaan over het toepasselijke recht. Bovendien houdt het feit dat men de overeenkomst mondeling afsloot een dynamische verwijzing in naar het toepasselijke recht. Daarom werd voor mondelinge huurovereenkomsten bepaald dat zij onmiddellijk en integraal onderworpen zijn aan de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet.¹⁹

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

De inwerkingtreding van artikel 37 Vlaams Woninghuurdecreet werd vastgesteld op 1 januari 2019 door het besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening.²⁰ Artikel 79, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet zorgt ervoor dat de vroegere bepalingen in het oud BW worden opgeheven.

¹⁸ Art. 84 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁹ N. VAN DAMME, "Toepassingsgebied" in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (1) 18.

²⁰ B.VI.Reg.7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, BS 13 december 2018.

2.5 Tussenbesluit

21. Het personeel toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt afgebakend door de definitie van student, zijnde iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Het materieel toepassingsgebied wordt negatief geformuleerd, door de uitsluiting van de bestemming als hoofdverblijfplaats. Het Vlaams Woninghuurdecreet vindt enkel toepassing op het grondgebied van het Vlaamse gewest en geldt voor alle schriftelijke huurovereenkomsten gesloten vanaf januari 2019 alsook op alle mondelinge huurovereenkomsten.

TITEL 3: Vroegere regelgeving

22. Om goed te kunnen aanduiden waar het decreet nu juist bescherming biedt aan studenten, is het ook relevant om het decreet te vergelijken met de vroegere regelgeving. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van de vroegere regelgeving samen met de belangrijkste wijzigingen ervan.

Vóór het decreet bestonden geen specifieke bepalingen over studentenhuur en moest er worden teruggevallen op het gemene huurrecht uit het oud BW. De bepalingen uit boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het oud BW over de huur van onroerende goederen zijn vandaag nog steeds relevant voor studentenhuurovereenkomsten die (nu nog) buiten het toepassingsgebied van het decreet vallen.

Artikel 1714bis oud BW bepaalt daarnaast ook dat artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2²¹, van toepassing is op de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten.

3.1 Dwingend karakter

23. Een grote verandering betreft de onmogelijkheid om af te wijken van de wettelijke bepalingen. Het algemeen huurrechtregime uit het oud BW is aanvullend of suppletief recht. Dit wil zeggen dat partijen bij overeenkomst van deze bepalingen kunnen afwijken. De rechtsregels zijn slechts van toepassing indien partijen dienaangaande niets anders zijn overeengekomen.

Enkel artikel 1bis van de Woninghuurwet dat ook van toepassing is op studentenhuur werd door art. 12 van diezelfde afdeling als dwingend recht beschouwd. Naast artikel 1bis, speelde dus de contractvrijheid.

Art. 54 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt daarentegen dat de regels over studentenhuur van dwingend recht zijn en de partijen niet langer kunnen afwijken van dit recht.

Let wel, in artikel 3 van het decreet wordt wel bepaald dat de regels uit het oud BW nog steeds gelden voor de aspecten die niet in het decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan geregeld zijn. De bepalingen uit boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het oud BW behouden dus wel een suppletieve werking.²²

3.2 Vereiste van een geschrift

24. Art. 1bis van de Woninghuurwet voorziet dat van elke huurovereenkomst een geschrift moet worden opgesteld dat minstens de volgende inhoud bevat: de identiteit van alle contracterende

²¹ Hierna: Woninghuurwet.

²² Artikel 3 Vlaams Woninghuurdecreet.

partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.

Heeft men in deze gevallen dan nog te maken met een consensuele overeenkomst? De vereiste van het geschrift zou immers de indruk kunnen wekken dat het om plechtige contracten gaat. Uit de bewoordingen vermeld in het derde lid van art. 1bis "...voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen..." kan worden afgeleid dat de studentenhuurovereenkomst nog steeds ontstaat door de loutere wilsovereenstemming van de partijen, en dat het geschrift derhalve geen bestaansvoorwaarde, doch louter een vormvereiste is.²³

25. Indien een partij weigert mee te werken aan het geschrift, dan bepaalt de wet hoe de andere contractspartij moet handelen. Na een ingebrekestelling kan de partij die weigert mee te werken voor de rechter worden gedaagd, waarbij deze partij wordt verplicht een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen. Merk hierbij op dat in deze procedure niet vermeld staat dat het aanhangig maken van de zaak bij de rechter moet voorafgegaan worden door een poging tot minnelijke schikking.²⁴ Dit is nochtans vereist sedert de Wet van 18 juni 2008, die het toepassingsgebied van art. 1344septies Ger.W. aanzienlijk heeft uitgebreid. De handelingswijze vermeld in art. 1716, tweede lid oud BW wordt bijgevolg onrechtstreeks aangevuld met de verplichte poging tot minnelijke schikking, zoals omschreven in het nieuwe art. 1344septies Ger.W.²⁵

Wanneer de contractspartijen geen geschrift hadden opgesteld voor de verhuring van de studentenkamer, kon verder onrechtstreeks worden aangeknoopt bij artikel 1758 van het oud BW. Dit artikel stelt dat de huur van een gemeubeld appartement geacht wordt te zijn aangegaan bij het jaar, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per jaar; bij de maand, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per maand; bij de dag, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per dag. Vermits studentenkamers vaak gemeubeld worden verhuurd, werd *juris et de jure* vermoed dat de mondelinge studentenhuurovereenkomst werd aangegaan voor een bepaalde duur.²⁶ Bijkomend werd er op 'het plaatselijk gebruik' teruggevallen om enerzijds de duurtijd te bepalen en anderzijds om de omvang van de opzeggingstermijn 'volgens plaatselijke gebruiken' te beoordelen.²⁷ De

²³ D. MEULEMANS, "Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften", *Huur* 2007, (109) 112; H. BAERT, "De verhuring van studentenkamers. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van de huurovereenkomst.", *Huur* 2008, afl.4, (173) 176.

²⁴ Art. 1bis, tweede lid Woninghuurwet.

²⁵ H. BAERT, "De verhuring van studentenkamers. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van de huurovereenkomst.", *Huur* 2008, afl.4, (173) 176.

²⁶ Art. 1758 oud BW.

²⁷ Cass. 30 april 1981 (De Rudder/Pirard), *Arr.Cass.* 1980, 991; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 155.

rechtszekerheid voor de student was in deze omstandigheden dan ook ver te zoeken. Bovendien werd het begrip “studentenkamer” niet gedefinieerd en kon evenmin in de parlementaire voorbereidingen een eenduidig antwoord worden gevonden.²⁸ Door rechtsleer werd een studentenkamer omschreven als “een kamer die door een student werd betrokken tijdens een academiejaar en als tijdelijke tweede verblijfplaats diende, zonder dat de student aldaar gedomicilieerd was”.²⁹

26. Ook het Vlaams Woninghuurdecreet stelt de verplichting van een schriftelijke overeenkomst op met een aantal verplichte vermeldingen.³⁰

Daarnaast kiest de decreetgever voor een overschakeling van de vulgariserende bijlage naar een verplichte verwijzing naar een vulgariserende toelichting. Deze toelichting werd opgesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen en wordt op de website van de Vlaamse Overheid online ter beschikking gesteld aan het publiek.³¹ Er werd in een afzonderlijke vulgariserende toelichting voorzien specifiek voor de studentenhuisvesting waarbij aandacht werd geschonken aan een klare taal voor de student, toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid.

De aanhechting van de toelichting bij de huurovereenkomst is niet vereist: een loutere vermelding naar de website van de Vlaamse Overheid waarop de vulgariserende toelichting kan worden geraadpleegd, volstaat.³²

3.3 Duur van de overeenkomst

27. Een belangrijke innovatie is ook dat de exacte duur van de huurovereenkomst een verplichte vermelding is geworden. In de memorie van toelichting wordt expliciet verwezen naar het arrest van het Hof van Cassatie van 5 oktober 2012³³ waarin werd geoordeeld dat de vermelding van de duur van de huurovereenkomst voordien geen wettelijke vormvereiste uitmaakte. Om rechtsonzekerheid

²⁸ H. BAERT, “De verhuring van studentenkamers. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van de huurovereenkomst.”, *Huur* 2008, afl.4, (173) 174.

²⁹ R. TIMMERMANS, “De huurovereenkomst van een studentenkamer binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet”, *Huur* 2018/3, 88; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 155.

³⁰ Art. 55 *juncto* 8 Vlaams Woninghuurdecreet.

³¹ Agentschap Wonen-Vlaanderen, “Vulgariserende toelichting studentenhuisvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet”, 2021, www.woninghuur.vlaanderen/downloads.

³² VLAAMSE WOONRAAD, Advies over het voorontwerp Vlaams Huurdecreet, 15 september 2017, nr. 2017-12, 17, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/47774>; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 161.

³³ Cass. 5 oktober 2012, C.11.0535.N, *Arr.Cass.* 2012, 2126.

te beperken, werd de vermelding van de exacte duur een wettelijke verplichting. Door de verplichte vermelding van de duurtijd van de huurovereenkomst zal steeds met zekerheid kunnen worden bepaald wanneer de huurovereenkomst ingaat en wanneer ze afloopt.³⁴

3.4 Plaatsbeschrijving

28. Ingevolge artikel 1730, § 1 van het oud BW worden partijen bij een huurovereenkomst verplicht om een omstandige *intredende* plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Indien partijen daarover geen overeenstemming kunnen bereiken, kan de vrederechter op verzoek van de meest gereede partij een deskundige aanstellen met als opdracht de plaatsbeschrijving op te maken.³⁵ De contractuele bepalingen in strijd daarmee, zijn nietig.³⁶

Deze bepaling werd overgenomen in artikel 9 van het Vlaams Woninghuurdecreet en is tevens van toepassing op studentenuurovereenkomsten ingevolge artikel 56 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

29. Nieuw is wel dat in het Vlaams Woninghuurdecreet ook de mogelijkheid tot een *uittredende* plaatsbeschrijving wordt geboden, wanneer een van de partijen daarom verzoekt.³⁷

Volgens de wetgever kan het belang van een kwalitatieve plaatsbeschrijving moeilijk overschat worden. De plaatsbeschrijving vormt namelijk de vertrekbasis op het einde van de huurovereenkomst om eventuele huurschade op te lijsten.³⁸

3.5 Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang

30. De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht om het verhuurde goed aan de huurder te leveren; dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt.³⁹ De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.⁴⁰

Artikel 57 van het Vlaams Woninghuurdecreet over de studentenhuisvesting koppelt voor de leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang terug naar de regels voor hoofdverblijfplaatsen,

³⁴ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 28; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 155.

³⁵ G. KERSTENS, A. GABRIELS, "Stapsgewijze analyse van een woninghuurcontract" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, (II.Q.1-1) II.Q.4-13.

³⁶ Art. 1730, §3 oud BW.

³⁷ Art. 39, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

³⁸ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 29.

³⁹ Art. 1719 oud BW.

⁴⁰ Art. 1720 oud BW.

specifiek artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet, waarin ook de bovenstaande regels terug te vinden zijn.

31. Voortaan moet het goed ook conform zijn aan artikel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021⁴¹. Indien de staat van het verblijf bij aanvang van de huur niet overeenstemt met de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen vermeld in artikel 3.6 Vlaamse Codex Wonen, moet de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreken, evenwel met mogelijkheid om een bezettingsvergoeding te bepalen⁴².

De specifieke vereisten voor het te huur aanbieden van kamers werden door de Vlaamse Regering in bijlage I van het zogenaamde Woningkwaliteitsbesluit *in concreto* uitgewerkt, meer bepaald in het “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van kamers”⁴³.

3.6 Onderhouds- en herstellingsplicht

32. Overeenkomstig artikel 1720 van het oud BW dient de verhuurder alle herstellingen die nodig zijn tijdens de looptijd van de huurovereenkomst voor zijn rekening te nemen, met uitzondering van de herstellingen die ten laste vallen van de huurder. In artikel 1754 van het oud BW wordt evenwel op niet-limitatieve wijze een aantal huurherstellingen opgesomd die ten laste van de huurder vallen; enkel indien de opgesomde gebreken het gevolg zijn van overmacht of ouderdom blijft de verhuurder verantwoordelijk.

Gelet op het louter aanvullend karakter van deze bepalingen uit het gemeen huurrecht, staat het de verhuurder vrij om afwijkende contractuele clausules te voorzien. In het kader van studentenhuur was het voorheen voor de verhuurder dus mogelijk om in de overeenkomst een uitgebreide lijst van herstellingswerken op te nemen ten laste van de student.⁴⁴

33. Het Vlaams Woninghuurdecreet perkt de vrijheid van de verhuurder ook op dit punt in. Voortaan geldt een dwingende regeling met betrekking tot de verdeling van de onderhouds- en herstellingsplicht. Contractueel afwijken is dus niet meer mogelijk, behalve dan in het voordeel van de student.⁴⁵

⁴¹ B. VI. Reg. 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid, *BS* 13 november 2020; hierna : Vlaamse Codex Wonen.

⁴² Art. 12, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁴³ B.VI.Reg. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, *BS* 1 augustus 2013.

⁴⁴ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 165.

⁴⁵ Art. 58 Vlaams Woninghuurdecreet *juncto* art. 25 t.e.m. 28 Vlaams Woninghuurdecreet; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 165.

De decreetgever heeft in eerste instantie gekozen verder te werken met de reeds gekende lijst van kleine herstellingen uit artikel 1754 van het oud BW en voorzag dat de Vlaamse Regering een specifieke invulling kon geven aan de lijst van kleine herstellingen die ten laste vallen van de student.⁴⁶ Deze lijst werd gevoegd als bijlage 4 van het uitvoeringsbesluit en heeft als uitgangspunt dat het merendeel van de herstellingen door de verhuurder gebeurt.⁴⁷ Daarnaast werd rekening gehouden met het specifieke karakter van de studentenhuysvesting waardoor de lijst beperkter is dan de lijst van kleine herstellingen in het kader van woninghuur.⁴⁸

Ook wordt er uitdrukkelijk voorzien in een meldingsplicht van de huurder, wat niet het geval is in het oud BW. Dit houdt in dat de huurder verplicht is om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd⁴⁹. Op advies van de Raad van State⁵⁰ werd toegevoegd dat de huurder evenwel zelf moet instaan voor de herstellingen die het gevolg zijn van een tekortkoming aan deze meldingsplicht, tenzij hij aantoont dat de verhuurder ook zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen⁵¹.

Dringende herstellingen

34. Art. 1724 oud BW voorzag al dat de huurder, die langer dan 40 dagen dringende herstellingen moest gedogen, de huurprijs naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven, kon worden verminderd.

Artikel 27, §2 Vlaams Woninghuurdecreet biedt nu deze mogelijkheid al aan huurders na 30 dagen in plaats van 40. Ook student-huurders kunnen zich op deze regel beroepen aangezien artikel 58, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet voorziet dat deze regel ook van toepassing is op studentenhuur.

⁴⁶ Art. 7 *juncto* Bijlage 4 B.VI.Reg. in uitvoering van art. 58, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 7 december 2018.

⁴⁷ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

⁴⁸ Bijlage 1 B.VI.Reg. in uitvoering van art. 26, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 7 december 2018; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 165.

⁴⁹ Punt 1.5 Bijlage 4 B.VI.Reg. in uitvoering van art. 58, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 7 december 2018.

⁵⁰ Adv.RvS nr. 62.525/3 over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest "houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan" van 22 december 2017 gevoegd bij het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 188.

⁵¹ Art. 28, §2 Vlaams Woninghuurdecreet; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 165.

3.7 Overdracht van de huur en onderhuur

35. Op basis van artikel 1717, eerste lid van het oud BW is in gemeen huurrecht zowel overdracht van huur als onderhuur toegelaten, zolang dit aan de huurder niet expliciet wordt verboden.

Artikel 1717, eerste lid, *in fine* van het oud BW voorziet wel dat, wanneer overdracht of onderhuur niet expliciet werd verboden, de huurder zijn gemeenrechtelijke huurovereenkomst betreffende het pand waarin hij zijn hoofdverblijf niet heeft gevestigd enkel mag overdragen of onderverhuren aan iemand die het huurpand evenmin als hoofdverblijfplaats zal bestemmen.

In de meeste studentenhurovereenkomsten werd in de praktijk reeds onder de oude regeling een absoluut verbod ingeschreven voor eender welke vorm van onderhuur en overdracht van de huurovereenkomst.⁵²

36. Het Vlaams Woninghuurdecreet draait het wettelijk principe om: de overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring van het studentenverblijf is in principe verboden, tenzij de verhuurder daar schriftelijk en voorafgaandelijk toestemming voor heeft verleend.⁵³

Daarnaast werd er een belangrijke decretale uitzondering voorzien op het algemene verbod - gelet op het gevarieerd modern studentencurriculum - : de verhuurder moet instemmen met de overdracht of onderverhuring van de studentenhurovereenkomst aan een andere student "indien de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt", tenzij hij gegronde redenen van verzet aanvoert.⁵⁴ Wanneer de student deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen en zich hierdoor niet in zijn studentenstad bevindt, heeft hij dus het recht de huurovereenkomst over te dragen of het goed onder te verhuren, mits hij overdraagt of onderverhuurt aan een andere student. Een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder is dan niet nodig.⁵⁵

De verhuurder kan zich enkel verzetten tegen de voorgenomen overdracht of onderhuur, indien hij gegronde redenen aanvoert.⁵⁶ De memorie van toelichting verduidelijkt dat er o.m. sprake is van een gegronde reden bij kennelijke insolvabiliteit van de kandidaat-overnemer. Daarnaast zou ook een onderwijsinstelling die een kamer verhuurt aan sociale voorwaarden aan de hoofdhuurder-student, zich gegronnd kunnen verzetten tegen een voorgestelde overdracht of onderhuur aan een

⁵² S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 174.

⁵³ Art. 59 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁵⁴ Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁵⁵ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 174.

⁵⁶ Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

student die niet voldoet aan de financiële voorwaarden om recht te hebben op sociale huur.⁵⁷ Het feit dat de verhuurder beschikt over een uitzonderlijke verzetsmogelijkheid, impliceert wel dat de student zijn verhuurder op voorhand in kennis moet stellen van de voorgenomen overdracht of onderhuur en van de identiteitsgegevens van die kandidaat-huurder.⁵⁸

Overeenkomstig artikel 59, derde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet blijft de oorspronkelijke hoofdhuurder⁵⁹ enkel aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen van de huurovereenkomst ten aanzien van de verhuurder in het geval van onderverhuring. In geval van overdracht van huur is dus énkél de overnemer verder gehouden.⁶⁰

3.8 Vaststelling van de huurprijs en de verrekening van de kosten en lasten

37. De huurder moet principieel de kosten en lasten met betrekking tot het genot en het gebruik van het verhuurde goed terugbetalen, niet de kosten en lasten die voortvloeien uit het eigendomsrecht, en de kosten en lasten die contractueel ten laste van de verhuurder worden gelegd. Die regel volgt uit de toepassing van het verdelingsprincipe.⁶¹

Artikel 1728ter oud BW bepaalt dat de kosten en de lasten met de werkelijke uitgaven moeten overeenkomen (realiteitsbeginsel), tenzij uitdrukkelijk vaste bedragen werden overeengekomen. Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.⁶²

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.⁶³

Uit artikel 1728ter, §2 oud BW volgt dat deze bepalingen van dwingend recht zijn.

⁵⁷ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

⁵⁸ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 174.

⁵⁹ Indien de ouders de overeenkomst hebben ondertekend, zal de verhuurder hen kunnen aanspreken bij het niet-nakomen van de verplichtingen van de onderhuurder.

⁶⁰ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 174.

⁶¹ M. DAMBRE, *Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2018, 209.

⁶² M. DAMBRE, *Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2018, 209.

⁶³ Art. 1728ter, §1, vierde lid oud BW.

38. Het verdelingsprincipe werd overgenomen in het decreet voor wat betreft de woninghuur.⁶⁴

Een toepassing van dit principe is te vinden in artikel 36, § 1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet, waarin wordt bepaald dat de onroerende voorheffing voor het verhuurde onroerend goed niet ten laste van de huurder mag worden gelegd. Deze loutere toepassing van het verdelingsprincipe werd uitdrukkelijk overgenomen⁶⁵ om te vermijden dat verhuurders verkeerdelijk de indruk zouden krijgen dat het verbod op het doorrekenen van de onroerende voorheffing wordt opgeheven.⁶⁶

39. Voor studentenhuur bepaalt artikel 60 Vlaams Woninghuurdecreet dat de verhuurder en de huurder een huurprijs moeten overeenkomen die een vergoeding omvat voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als de kosten en de lasten, met uitzondering van de kosten van het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven. In de memorie van toelichting wordt als verantwoording voor deze regeling enerzijds aangegeven dat in studentensteden bepaalde verhuurders de student bewust zouden kunnen misleiden door een vrij lage provisie te vragen voor kosten en lasten die de student moet betalen, maar uiteindelijk wel een hoge afrekening aan de student te presenteren.⁶⁷ Anderzijds blijkt ook het tegenovergestelde voor te komen, namelijk dat de verhuurder aan de huurder een hoge provisie vraagt voor kosten en lasten, terwijl de verhuurder zelf die kosten nog niet heeft moeten maken.⁶⁸

3.9 Indexatie

40. Artikel 1728bis oud BW bepaalt dat indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen⁶⁹, deze slechts éénmaal per huurjaar toegelaten is en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule: basishuurprijs x het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.⁷⁰

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

⁶⁴ Art. 36 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁶⁵ Uit art. 5 Woninghuurwet.

⁶⁶ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 50.

⁶⁷ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

⁶⁸ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65; A. VAN OEVELEN, "Het Vlaamse Woninghuurdecreet: een eerste commentaar" in X., *Huur & pacht: update voor de notariële praktijk. VLN-Congres 8 december 2018*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, (151) 210.

⁶⁹ Om te kunnen indexeren moet dit dus bedongen zijn in de overeenkomst.

⁷⁰ Art. 1728bis, §1, tweede lid oud BW.

nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijs van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.⁷¹ Voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.⁷²

Contractuele bepalingen die verder gaan dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.⁷³

41. Voortaan wordt voorzien dat voor huurovereenkomsten met een duur van meer dan één jaar, de verhuurder de huurprijs kan indexeren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij deze mogelijkheid in de huurovereenkomst is uitgesloten.⁷⁴

Waar de indexatie onder het oude recht nog bedongen moest worden in de overeenkomst⁷⁵, kan de huurprijs onder het Vlaams Woninghuurdecreet worden geïndexeerd, tenzij dit uitdrukkelijk in de overeenkomst werd uitgesloten.⁷⁶

De aanpassing van de huurprijs verloopt dan volgens hetzelfde regime als bij de huur voor hoofdverblijfplaatsen geregeld onder Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Met verwijzing naar artikel 34, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet zal de huurprijs bepaald in de studentenuurovereenkomst worden aangepast aan de kosten van levensonderhoud op basis van het gezondheidsindexcijfer en volgens volgende formule: basishuurprijs x nieuw indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. In het decreet is het aanvangsindexcijfer niet hetzelfde als dat in de vroegere regelgeving. Nu is dit het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst in werking is getreden.⁷⁷

⁷¹ Art. 1728bis, §1 oud BW; G. KERSTENS, A. GABRIELS, "Stapsgewijze analyse van een woninghuurcontract" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, (II.Q.1-1) II.Q.4-18.

⁷² Art. 1728bis, §1 oud BW.

⁷³ Art. 1728bis, §2 oud BW.

⁷⁴ G. KERSTENS, A. GABRIELS, "Stapsgewijze analyse van een woninghuurcontract" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, (II.Q.1-1) II.Q.4-17; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 167; Art. 61, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁷⁵ Art. 1728bis oud BW.

⁷⁶ Art. 61, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁷⁷ N. CARETTE en W. BUELENS, "Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (89) 94.

Het gaat hier wel degelijk over een inhoudelijke wijziging in vergelijking met de federale regelgeving en heeft een impact wanneer er enige tijd verstrijkt tussen het sluiten van de overeenkomst en de inwerkingtreding ervan.⁷⁸

Specifiek voor gesubsidieerde studentenhuysvesting, waarbij wordt verhuurd aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen, wordt in een uitzondering voorzien.⁷⁹ De wijze van indexatie wordt dan immers op andere gronden vastgesteld.⁸⁰

3.10 Verhoging van de huurprijs

42. Over de verhoging van de huurprijs werd voor studenten in het oud BW niets geregeld. In het Vlaams Woninghuurdecreet wordt hier wel op ingegaan. Wanneer tussen de verhuurder en dezelfde student achtereenvolgende huurovereenkomsten zouden worden gesloten, mag de huurprijs enkel worden geïndexeerd, maar niet meer worden verhoogd.⁸¹

De verhoging van de huurprijs bij de ondertekening van een nieuwe studentenhuurovereenkomst na een succesvol academiejaar was immers ook een van de probleempunten die werden aangehaald in voorgaande wetgevende initiatieven.⁸² De decreetgever vond het nodig in te grijpen omdat een student zich in een zwakke onderhandelingspositie bevindt ten aanzien van zijn verhuurder wanneer hij voor het volgende academiejaar in zijn studentenverblijf wil blijven. In artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt daarom een principieel verbod op huurprijsverhoging voorzien bij opeenvolgende huurcontracten tussen dezelfde partijen.⁸³

43. Een huurprijsverhoging is nog slechts mogelijk wegens uitvoering van energiebesparende maatregelen of ingevolge werken die werden uitgevoerd door de verhuurder die de normale huurwaarde met meer dan 10 % laten stijgen of als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden met ten minste 20 % is

⁷⁸ N. CARETTE en W. BUELENS, "Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (89) 94.

⁷⁹ Art. 61, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸⁰ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 168.

⁸¹ Art. 61, §3 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸² Zie bv. wetsvoorstel (D. VAN DER MAELEN en M. DETIÈGE) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de huur van studentenkamers, *Parl.St. Kamer 2007-08*, nr. 52-0445/001, 4; wetsvoorstel (K. SCHRYVERS c.s.) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de huurovereenkomst van studentenkamers, *Parl.St. Kamer 2007-08*, nr. 52-0766/001, 3.

⁸³ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 168.

gestegen⁸⁴. In alle andere gevallen mag de verhuurder de huurprijs enkel indexeren op basis van het gezondheidsindexcijfer.

Mocht de studentenhuurovereenkomst toch een clausule bevatten die toelaat dat de huurprijs kan worden verhoogd tijdens een opeenvolgende huurperiode tussen dezelfde partijen en de verhuurder beroept zich hierop bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst, dan kan de vrederechter de huurprijs verminderen tot de prijs die eisbaar was krachtens de initiële huurovereenkomst⁸⁵.

44. Tot slot werd nog een specifieke overgangsbepaling ingevoegd als gevolg van de regel dat bij opeenvolgende huurovereenkomsten de huurprijs enkel mag worden geïndexeerd maar niet mag worden verhoogd⁸⁶. De decreetgever achtte het immers nodig om een oplossing te voorzien voor de situatie waarbij de eerste huurovereenkomst werd ondertekend vóór de inwerkingtreding van het decreet en de daaropvolgende huurovereenkomst pas wordt afgesloten na de inwerkingtreding van het decreet. Er moest worden vermeden dat een verhuurder in de situatie zou terechtkomen waarbij hij de initiële huurprijs niet zou mogen verhogen en deze huurprijs daarbij (door de inwerkingtreding van het decreet) plots een all-inhuurprijs zou vormen. Voor deze specifieke situatie werd dan ook een uitzondering voorzien: de vastgestelde huurprijs blijft behouden, is enkel indexeerbaar, maar met de mogelijkheid om bijkomende contractueel voorziene kosten en lasten aan te rekenen.⁸⁷

3.11 Huurwaarborg

45. Een van de meest ingrijpende wijzigingen ligt waarschijnlijk bij de huurwaarborg.

Het gemeen recht noch de Woninghuurwet woninghuurrecht legden aan studenten de verplichting op een huurwaarborg te stellen. De verhuurder was, tot voor de invoering van huidig decreet, dan ook volledig vrij bij het bepalen van de omvang van de huurwaarborg, het bepalen van de termijn waarbinnen de huurwaarborg diende volgestort te zijn, de wijze van betaling en de termijn waarbinnen de waarborg diende te worden vrijgegeven.⁸⁸

Het Vlaams Woninghuurdecreet voert nu ook bij studentenhuur een duidelijk dwingend kader in.⁸⁹

⁸⁴ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 49: "*Indien de energiebesparende investeringen noodzakelijk waren om te voldoen aan de krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode vastgestelde minimale kwaliteitsvereisten (momenteel dakisolatie en dubbel glas), kan de verhuurder geen herziening van de huurprijs vragen*".

⁸⁵ Art. 61, § 3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸⁶ Art. 60 *juncto* art. 82 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸⁷ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 169.

⁸⁸ Artikel 10 Woninghuurwet voerde wel al een dwingend kader in, maar enkel voor huurovereenkomsten waarbij de huurder de woning tot hoofdverblijfplaats bestemt; D. MEULEMANS, "Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften", *Huur 2007*, (109) 124.

⁸⁹ Art. 62 Vlaams Woninghuurdecreet.

Omvang

46. De huurwaarborg die mag worden gevraagd aan de student, mag maximaal twee maanden⁹⁰ huur bedragen.⁹¹

Duur

47. De decreetgever wenste een einde te stellen aan een praktijk waarbij de betaling van de huurwaarborg reeds bij de ondertekening van de huurovereenkomst werd gevraagd, vaak ruime tijd vóór de datum van inwerkingtreding van het contract. Het komt geregeld voor dat een studentenhuurovereenkomst reeds in de lente van het jaar voorafgaandelijk aan de start van het academiejaar wordt ondertekend; de decreetgever wou de termijn waarbinnen de huurwaarborg mag worden gevraagd, terugbrengen tot een “redelijke termijn vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst”.⁹²

Initieel voorzag het ontwerp van decreet dat de waarborg maximaal twee maanden vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst mocht worden opgevraagd. Deze termijn van twee maanden bood evenwel te weinig zekerheid voor de verhuurders.⁹³ Een amendement verlengde bijgevolg deze termijn tot drie maanden vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en zorgt nu voor een beter evenwicht tussen de belangen van de huurder en de verhuurder.⁹⁴

Wijze

48. In het verleden werd het bedrag van de huurwaarborg soms cash aan de verhuurder overhandigd en kon er op het einde van de overeenkomst discussie ontstaan over de al dan niet betaling van een huurwaarborg en de omvang ervan.⁹⁵

⁹⁰ De verhoging van de huurwaarborg van twee naar drie maanden, zoals doorgevoerd bij de verhuur van hoofdverblijfplaatsen, werd niet doorgetrokken naar de verhuur van studentenhuisvesting. De motivering hiervoor kan worden gevonden in de korte duur van studentenhuurovereenkomsten en de specifieke financiële situatie van de student; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 170.

⁹¹ Art. 62 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹² Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St. VI.Parl. 2017-2018*, nr. 1612/1, 66; Amendement nr. 25, *Parl.St. VI.Parl, 2017-18*, nr.1612/3, 14.

⁹³ Amendement nr. 25, *Parl.St. VI.Parl, 2017-18*, nr.1612/3, 14.

⁹⁴ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 170.

⁹⁵ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 170.

49. Het nieuwe artikel 62 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet op dwingende wijze dat de huurwaarborg kan worden gesteld in de vorm van een som geld, dan wel via een zakelijke zekerheidstelling bij de bank van de huurder.⁹⁶ De gekozen wijze van waarborgstelling moet worden vermeld in de huurovereenkomst. Wanneer de waarborg wordt gesteld in de vorm van een som geld, kan dit ofwel worden geplaatst op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder (naar analogie van Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet), ofwel worden gestort op een rekening door de verhuurder opgegeven. Het stellen van een waarborg door middel van een cashbetaling aan de verhuurder is dus niet langer toegelaten.⁹⁷

In alle gevallen brengt de waarborg rente op in het voordeel van de huurder. Werd de waarborg op een geblokkeerde rekening overgemaakt dan gaat het om de intrest aan de rentevoet die geldt op de financiële markten; indien de waarborg werd gestort op rekening van de verhuurder, dan zal de intrest aan gemiddelde rentevoet van de financiële markt gelden.⁹⁸ De opgebrachte rente wordt in beide hypothesen gekapitaliseerd.⁹⁹

Vrijgave

50. Artikel 62, § 3, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht de verhuurder, die de huurwaarborg op zijn rekening heeft ontvangen, om deze waarborg vermeerderd met de rente aan gemiddelde rentevoet terug te storten aan de huurder binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten. De verhuurder die dit niet doet, begaat dus een wanprestatie die voor een vrederechter eenvoudig kan worden aangetoond. Bovendien koos de decreetgever voor de terminologie “binnen de drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten”. In tegenstelling tot de eerder gekozen formulering “binnen de drie maanden na einde van de huur” laat de eerstgenoemde bepaling immers toe dat bij opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder dezelfde waarborgsom kan worden behouden. Indien de verhuurder aanspraak wil maken op de huurwaarborg omdat er nog onbetaalde huurgelden zouden zijn of omdat er huurschade is, moet hij de huurder daarover binnen

⁹⁶ Indien men kiest voor de blokkering van de huurwaarborg op een individuele rekening op naam van de ‘huurder’ zal aldus diegene die de huurovereenkomst ondertekend heeft, ook de huurwaarborgrekening dienen te openen, wat niet steeds de student ten laste zal vallen. Indien de ouders de studentenhuurovereenkomst hebben ondertekend in eigen naam, zal zich op dit punt geen probleem stellen, aangezien ze alle betaalverplichtingen op zich zullen nemen en aldus tevens de huurwaarborgrekening op hun naam kunnen afsluiten.

⁹⁷ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 171.

⁹⁸ Art. 62, § 2, leden 2 en 3 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹⁹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 171.

de termijn van drie maanden aangetekend aanschrijven en zijn aanspraak op de waarborgsom laten gelden.¹⁰⁰

51. In geval van betwisting, kan de meest gerede partij de vrederechter vatten met oog op vrijgave van de huurwaarborg. Laat de verhuurder na om de huurder binnen deze termijn in gebreke te stellen, dan volgt uit artikel 62, § 3, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet dat de verhuurder de huurwaarborg aan de huurder moet terugstorten. De verhuurder behoudt evenwel de mogelijkheid om alsnog de achterstallige huurgelden of eventuele huurschade gerechtelijk in te vorderen van zijn huurder; alleen zal geen verrekening met de huurwaarborg meer kunnen worden gevorderd. Nochtans lijkt proceseconomisch een verzoek tot schuldvergelijking tussen de vordering van de huurder (terugbetaling van de waarborg) en deze van de verhuurder (achterstallen en huurschade) opportuun te zijn.¹⁰¹

Indien de waarborg werd geblokkeerd op een individuele rekening op naam van de huurder zal deze naar analogie van Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet enkel vrijgegeven kunnen worden na schriftelijk akkoord van beide partijen of na een rechterlijke uitspraak. Het schriftelijke akkoord tot vrijgave van de huurwaarborg kan in ieder geval ten vroegste worden opgesteld bij het beëindigen van de huurovereenkomst.¹⁰²

Daarnaast verwerft de verhuurder conform artikel 62, § 2, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet een voorrecht op de activa van de geblokkeerde individuele rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.¹⁰³

3.12 Stilzwijgende verlenging

52. Art. 1737 oud BW bepaalt dat indien de huur bij geschrift is aangegaan, zij van rechtswege eindigt wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging vereist is. Ook in het Vlaams Woninghuurdecreet eindigt de huurovereenkomst na verloop van de in de overeenkomst

¹⁰⁰ Art. 62, § 3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 172.

¹⁰¹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 172.

¹⁰² S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 173.

¹⁰³ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 173.

vermelde duur, zonder dat daar enige actie voor vereist is.¹⁰⁴ Bij het naderen van de einddatum dient de verhuurder of de student de huurovereenkomst dus niet formeel op te zeggen.¹⁰⁵

Art. 1738 oud BW bepaalt dat indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, er wederinhuring is tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.

Wanneer een opzegging is betekend, kan de huurder, hoewel hij in het genot gebleven is, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.¹⁰⁶ In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan.¹⁰⁷

53. Het Vlaams Woninghuurdecreet zorgt hier voor verandering door een verbod in te voeren op stilzwijgende verlenging.¹⁰⁸ Bijkomend stelt het decreet dat een clause van stilzwijgende verlenging voor niet geschreven wordt gehouden. Bij gebrek aan opzeg kunnen partijen zich dus niet beroepen op een automatische verlenging van de initiële huurovereenkomst, zelfs niet wanneer dit contractueel werd voorzien. Indien de partijen de huurrelatie na afloop van de huurperiode willen verderzetten, zullen zij een nieuwe huurovereenkomst moeten afsluiten.¹⁰⁹

Daarmee wordt vermeden dat studenten hun huurovereenkomst uitdrukkelijk moeten opzeggen en dat ze bij niet opzeggen gebonden zijn door een nieuwe huurovereenkomst.¹¹⁰

3.13 Beëindiging van de huurovereenkomst

54. Vóór de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet kon de verhuurder de mogelijkheid tot en de modaliteiten van een vroegtijdige beëindiging in de overeenkomst vrij vastleggen. Er kon bijvoorbeeld in de studentenhuurovereenkomst worden bepaald dat de huurovereenkomst vroegtijdig een einde zou nemen indien één van de kinderen van de verhuurder het studentenverblijf zou willen betrekken tijdens zijn of haar studies, zonder dat hiervoor een opzeggingsvergoeding zou verschuldigd zijn.¹¹¹

¹⁰⁴ Art. 63, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰⁵ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 175.

¹⁰⁶ Art. 1739 oud BW.

¹⁰⁷ Art. 1740 oud BW.

¹⁰⁸ Art. 63, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰⁹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 175.

¹¹⁰ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 67.

¹¹¹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams*

55. Artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet nu een dwingend beëindigingsregime waarbij vooral de positie van de student aanzienlijk wordt versterkt. De verhuurder beschikt niet meer over de mogelijkheid om de studentenhuurovereenkomst vroegtijdig op te zeggen; de student daarentegen kan dat wel in één van de volgende drie situaties.¹¹²

1. Voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst
2. Bij de vroegtijdige beëindiging van de studies
3. Bij het overlijden van één van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder¹¹³

Tot slot geldt de ontbinding door het overlijden van de huurder.¹¹⁴

De huurder kan de studentenhuur vooreerst beëindigen vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. In dat geval is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.¹¹⁵

De student-huurder kan de huur ook beëindigen wegens twee specifieke persoonlijke motieven: bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling en bij overlijden van één van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk. In die beide gevallen bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan. Er is door de huurder geen opzeggingsvergoeding verschuldigd.¹¹⁶

56. In een casus voorafgaand aan de inwerkingtreding van het decreet werd erop gewezen dat de beëindiging van de hogeschoolstudies toen geen reden was om de studentenhuur te beëindigen. Het argument van het verval van de huur door het verdwijnen van de oorzaak werd terecht afgewezen, omdat de oorzaak een geldigheidsvereiste is bij de totstandkoming van de overeenkomst en geen duurzame geldigheidsvereiste. De stopzetting van de studies door een student in de loop van de

Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht., Brugge, die Keure, 2019, (153) 176.

¹¹² S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 177.

¹¹³ Art. 64, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹⁴ Art. 64, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹⁵ Art. 64, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹⁶ M. DAMBRE, "Het Woninghuurrecht twee jaar na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet" in P. LECOCQ, M. DAMBRE, C. BARÉ, A. CHARLIER, F. DEGUEL, A. ERNOUX, G. FALQUE, B. KOHL, P. LAMBOTTE, L. SCHOONBAERT, B. SIAS, S. VEREecken, J. VERHELLEN, P. WAUTELET, J. WERBROUCK (eds.), *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2021 / Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2021*, Brugge, die Keure / la Charte, 2021, (111) 143.

studentenhuur maakt ook geen overmacht uit, aangezien de stopzetting te wijten is aan de vrije wilsbeslissing van de huurder-student.¹¹⁷

57. Als vierde beëindigingsgrond van rechtswege geldt de ontbinding door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.¹¹⁸ Er zijn in dit geval geen verbintenissen voor de erfgenamen van de overleden huurder (student-bewoner); de ouders van de overleden student moeten geen huur betalen tot het einde van de huurovereenkomst. De specifieke regeling voor studentenhuur verschilt aldus wezenlijk van het woninghuurrecht zoals opgenomen in artikel 42, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet voor wat betreft de termijn van beëindiging en de verbintenissen van de erfgenamen.¹¹⁹

3.14 Betwistingen

58. Bij betwisting kan naar analogie van Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet de zaak aanhangig worden gemaakt bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van het vrederecht.¹²⁰ Ongeacht het bedrag van de vordering, is de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, bevoegd om kennis te nemen van de vordering.¹²¹ De vrederechter zal de partijen “altijd” proberen te verzoenen. Als de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.¹²²

Ingevolge artikel 43, § 2 *juncto* artikel 65 van het Vlaams Woninghuurdecreet doet de vrederechter in geval van spoedeisendheid uitspraak bij voorraad. De uithuiszetting kan pas na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis worden uitgevoerd, tenzij (1) het bewijs wordt geleverd dat het pand verlaten is, (2) partijen een andere termijn zijn overeengekomen en dit akkoord in het vonnis werd opgenomen, (3) uitzonderlijke ernstige omstandigheden op verzoek van één van de partijen, (4) de vrederechter uitspraak deed in kort geding.¹²³

Indien de huurder na de termijn die hem bij vonnis werd gelaten om het pand te ontruimen goederen heeft achtergelaten in het pand, zullen deze op de openbare weg worden gezet. Indien de goederen

¹¹⁷ Vred. Zoutleeuw 11 juni 2020, *T. Vred.* 2021, 113; M. DAMBRE, “Het Woninghuurrecht twee jaar na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet” in P. LECOCQ e.a. (eds.), *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2021 / Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2021*, Brugge, die Keure / la Charte, 2021, (111) 144.

¹¹⁸ Art. 64, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹⁹ M. DAMBRE, “Het Woninghuurrecht twee jaar na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet” in P. LECOCQ e.a. (eds.), *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2021 / Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2021*, Brugge, die Keure / la Charte, 2021, (111) 144.

¹²⁰ Art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet *juncto* art. 45 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²¹ Art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet *juncto* art. 43 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²² Art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet *juncto* art. 47 Vlaams Woninghuurdecreet; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 179.

¹²³ Art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet *juncto* art. 48 Vlaams Woninghuurdecreet.

de openbare weg belemmeren, zullen deze door het gemeentebestuur op kosten van de huurder worden weggehaald en (in principe) gedurende zes maanden worden bewaard.¹²⁴

Analoog met Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet is iedere arbitrageovereenkomst die gesloten is vóór het ontstaan van een geschil of naar aanleiding van een geschil en waarvan de rechter kennisneemt, van rechtswege nietig.¹²⁵

De inleiding van de vordering tot uithuiszetting¹²⁶ en het navolgend vonnis dienen niet ter kennis gebracht te worden van het OCMW van de verblijfplaats van de student, omdat de huurder per definitie zijn hoofdverblijfplaats niet in het studentenverblijf heeft gevestigd.¹²⁷

¹²⁴ Art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet *juncto* art. 49 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²⁵ Art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet *juncto* art. 44 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²⁶ De ratio legis van de regelgeving rond de uithuiszetting is de implementatie van een grondwettelijk recht, meer bepaald het recht op een behoorlijke huisvesting (art. 23, eerste en derde lid, 3° Gw.).

¹²⁷ Art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet *juncto* art. 46 en 50 Vlaams Woninghuurdecreet; Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 68; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 179-180.

3.15 Tussenbesluit

- 59.** Een grote verandering met de vroegere regelgeving betreft de onmogelijkheid om af te wijken van de wettelijke bepalingen. Ook de exacte duur van de huurovereenkomst is een verplichte vermelding geworden.
- 60.** Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt nu de mogelijkheid tot een *uittrekkende* plaatsbeschrijving, wanneer een van de partijen daarom verzoekt.
- 61.** Voortaan geldt ook een dwingende regeling met betrekking tot de verdeling van de onderhouds- en herstellingsplicht en werd een specifieke lijst met herstellingen voor studentenhuur opgemaakt.
- 62.** Een huurprijsvermindering kan met het Vlaams Woninghuurdecreet al wanneer dringende herstellingen 30 dagen duren in plaats van de vroegere 40 dagen.
- 63.** De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring van het studentenverblijf is in principe verboden, tenzij de verhuurder daar schriftelijk en voorafgaandelijk toestemming voor heeft verleend.¹²⁸ Daarnaast werd er een belangrijke decretale uitzondering voorzien op het algemene verbod: de verhuurder moet instemmen met de overdracht of onderverhuring van de studentenhuurovereenkomst aan een andere student “indien de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt”, tenzij hij gegronde redenen van verzet aanvoert.¹²⁹
- 64.** De huurprijs omvat een vergoeding voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als de kosten en de lasten, met uitzondering van de kosten van het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.
- 65.** De regels over de huurwaarborg werden drastisch gewijzigd en er werd een verbod op stilzwijgende verlenging ingeschreven.
- 66.** De student heeft tot slot drie specifieke opzeggingsmogelijkheden en kan bij betwistingen de vrederechter vatten naar analogie met woninghuur.

¹²⁸ Art. 59 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²⁹ Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

TITEL 4: Rechtsvergelijking

4.1 Interne rechtsvergelijking

67. Bij de zesde staatshervorming van 2012-2014¹³⁰ werden een aantal bevoegdheden overgeheveld van het federale niveau naar de gemeenschappen en de gewesten. Hieronder viel ook het huurrecht.¹³¹ Naast het Vlaamse Gewest hebben ook het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk gewest regelgevingen uitgevaardigd in verband met woning- en studentenhuur.

In het Brussel Hoofdstedelijk Gewest trad de Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst reeds in werking op 1 januari 2018. Deze ordonnantie voerde titel XI in in de Brusselse Huisvestingscode¹³². Hoofdstuk IV¹³³ van titel XI bevat de dwingende bepalingen die naast de algemene bepalingen voor alle woninghuurovereenkomsten van toepassing zijn op studentenhuurovereenkomsten. In het Waalse Gewest is het ‘Décret relatif au bail d’habitation’¹³⁴ in werking getreden op 1 september 2018. Het Vlaams Woninghuurdecreet trad in werking op 1 januari 2019.

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de belangrijkste verschillen in de regelgevingen.

4.1.1 Label

68. De Brusselse ordonnantiegever heeft voor studentenhuur het idee van een label naar voren gebracht. Het doel van het label is vooral de kwaliteit van de studentenhuisvesting verbeteren.¹³⁵ Dat label kan verkregen worden indien aan bepaalde eisen wordt voldaan, vastgelegd in een besluit van 16 november 2017¹³⁶. Merk op dat dit label op geen enkele manier verplicht is voor de partijen om een studentenhuurovereenkomst overeen te komen, zodat de procedures om het te verkrijgen maar weinig zin lijken te hebben.¹³⁷

¹³⁰ Bijzondere wet 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014.

¹³¹ Art. 15, 2° Bijzondere wet 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014.

¹³² Art. 253 Ordonnance 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *BS* 18 juillet 2013.

¹³³ Art. 253-256 C.B.L.

¹³⁴ Décret 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation, *BS* 28 mars 2018; hierna: Waals Woninghuurdecreet.

¹³⁵ Projet d’ordonnance visant la régionalisation du bail d’habitation, *Parl.St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 50.

¹³⁶ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d’étudiants en vue d’obtenir le label « logement étudiant de qualité », *M.B.*, *BS* 6 décembre 2017.

¹³⁷ V. DEFRAITEUR, "Le bail d'habitation en région de Bruxelles-Capitale. L'ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code Bruxellois du logement." in BARÉ, C., DEFRAITEUR, V., DAMBRE, M., KOHL, B., HUBEAU, B.,

In artikel 78 van het Waals Woninghuurdecreet werd de mogelijkheid ingeschreven om zo een label te creëren.

In het Vlaams Woninghuurdecreet wordt hierover niets vermeld. De Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS) maakte op 21 april 2022 echter het Standpunt Studentenhuisvesting¹³⁸ bekend, waar onder meer de invoering van een Vlaams kotlabel wordt gevraagd. Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, zou de piste van een kotlabel alvast willen onderzoeken.¹³⁹

4.1.2 Inschrijvingsbewijs

69. Zowel het Waals Woninghuurdecreet¹⁴⁰ als de Brusselse ordonnantie¹⁴¹ leggen een bewijsverplichting op aan de student-huurder om zijn of haar status als student te bewijzen.

Ten eerste moet hij bij de ondertekening van de huurovereenkomst (of een maand voor de verlenging van de huur) de verhuurder een “bewijs van regelmatige inschrijving” (art. 79, § 1 van het decreet) bezorgen. De decreetgever is zich ervan bewust dat de student een huurovereenkomst kon afsluiten vooraleer zijn inschrijving effectief was, mits, bij gebrek aan een bewijs van inschrijving, een afschrift van zijn inschrijvingsaanvraag of een attest op erewoord kan volstaan (art. 79, § 1 van het decreet). Indien het bewijs van regelmatige inschrijving, het afschrift van zijn inschrijvingsaanvraag of het attest op erewoord over de indiening van een dergelijke aanvraag niet wordt overgemaakt, is de huurovereenkomst niet onderworpen aan de bepalingen van de studentenhuurovereenkomst en zijn enkel de algemene bepalingen met betrekking tot woninghuurovereenkomsten (hoofdstuk II van het decreet) van toepassing (art. 79, § 1, tweede lid van het decreet).¹⁴²

Daarna moet de student het bewijs van regelmatige inschrijving binnen drie maanden na zijn intrek in het verhuurde goed voorleggen (of, in geval van een verlenging van de studentenhuurovereenkomst, binnen drie maanden na de verlenging). Indien het certificaat niet binnen deze termijn wordt voorgelegd, blijft de afgesloten studentenhuurovereenkomst een “gemeenrechtelijke” woninghuurovereenkomst en zijn de bepalingen van de

VANDROMME, T., VERMEIR, D. (eds.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019 = Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, vol. 27, Brugge, die Keure, 2019, (111) 136.

¹³⁸ VLAAMSE VERENIGING VOOR STUDENTEN, “Standpunt Studentenhuisvesting”, 2022, 13, <https://vvs.ac/standpunt/standpunt-studentenhuisvesting/> (consultatie 3 mei 2022).

¹³⁹ BELGA, “Diependaele en Stad Gent buigen zich over studentenkotenprobleem”, <https://nl.metrotime.be/algemeen/diependaele-en-stad-gent-buigen-zich-over-studentenkotenprobleem> (consultatie 3 mei 2022).

¹⁴⁰ Art. 79 Waals Woninghuurdecreet.

¹⁴¹ Art. 253 C.B.L.

¹⁴² B. KOHL e.a., “Hervorming van het huurrecht in het Waals Gewest: het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst”, *T.Not.* 2020, nr. 2, (89) 115.

studentenhuurovereenkomst niet van toepassing (art. 79, § 2, derde lid van het decreet). De student kan echter vóór het verstrijken van de termijn van drie maanden aan de verhuurder een verlenging van deze termijn vragen (van opnieuw drie maanden) om het bewijs vereist door het decreet voor te leggen (art. 79, § 2, tweede lid van het decreet).¹⁴³

70. Ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd een dergelijke bewijsverplichting ingevoerd. Deze is terug te vinden in de ‘Code Bruxellois du logement’.¹⁴⁴ In het Vlaamse decreet wordt hier niet op ingegaan. Het is namelijk zo dat de bewijslast bij de verhuurder wordt gelegd. Wanneer de student zich niet inschrijft aan een onderwijsinstelling, is het aan de verhuurder om aan de vrederechter de nietigheid of ontbinding van de huurovereenkomst te vragen.¹⁴⁵

4.1.3 Nietigheidssanctie conformiteitsattest

71. Het Vlaams Woninghuurdecreet voert een absolute nietigheidssanctie in bij iedere (lichte) overtreding van de minimale kwaliteitsnormen. De memorie van toelichting haalt aan dat deze sanctie uitdrukkelijk opgenomen wordt in het decreet om de rechtszekerheid op dat vlak te vergroten.¹⁴⁶ Men kan hier kritisch over zijn, aangezien de verhuurder enkel zeker is dat het goed in principe niet verhuurd kan worden indien een conformiteitsattest wordt toegekend op basis van een technisch verslag dat enkele (geringe) strafpunten vaststelt.¹⁴⁷

72. Alhoewel een conformiteitsattest ook kan worden afgeleverd wanneer de woning een aantal gebreken (minder dan vijftien strafpunten) vertoont, zal dit attest de verhuurder enkel behoeden voor nietigheid van de huurovereenkomst wanneer op basis van het bijgevoegde technisch verslag blijkt dat de woning geen gebreken vertoonde (d.w.z. 0 strafpunten op het technisch verslag).¹⁴⁸ Het is derhalve onverschillig hoeveel strafpunten in het technische onderzoek worden vastgesteld. Uiteraard kan dit wel een rol spelen bij de opportuniteitsbeslissing over de vervolging en bij de eventuele straftoemeting, wat niet wegneemt dat een klein kwaliteitsgebrek volstaat om de principiële overtreding van een strafrechtelijk gesanctioneerde norm vast te stellen.¹⁴⁹ Dat deze

¹⁴³ B. KOHL e.a., “Hervorming van het huurrecht in het Waals Gewest: het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst”, *T.Not.* 2020, nr. 2, (89) 115.

¹⁴⁴ Art. 253 C.B.L.

¹⁴⁵ Agentschap Wonen-Vlaanderen, “FAQ Studentenhuurovereenkomsten”, 2020, 1, [/www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf](http://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf) (consultatie 16 februari).

¹⁴⁶ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 31.

¹⁴⁷ M. VERHULST, “Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving, leverings-, onderhouds- en herstellingsplicht” in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (51) 78.

¹⁴⁸ T. VANDROMME, “De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst : een poging tot synthese en verduidelijking”, *RW* 2014-2015, (203) 207.

¹⁴⁹ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008,(114) 120; M. DAMBRE, “Nietigheid

overtreding zeer gering kan zijn, blijkt uit nader onderzoek van het technisch verslag¹⁵⁰. Het verslag kent ook strafpunten toe voor lichte gebreken zoals “plaatselijke condensatie” op een plafond van de gemeenschappelijke delen, niet algemene vochtschade op de onderste draagvloer of op een binnenwand, een vochtige keldermuur of -vloer, het ontbreken van een stopcontact in één of meerdere lokalen, een te steile trap enzovoort.¹⁵¹

73. Een blinde toepassing van de nietigheidssanctie voor overtredingen van dergelijke kwaliteitsnormen is ongewenst en staat buiten verhouding met de inbreuk.¹⁵² Gelet op de wettelijke grondslag van de nietigheid, zal in elk concreet geval de vraag moeten worden onderzocht of de overeenkomst tussen partijen werkelijk afbreuk doet aan de wetten van openbare orde (artikel 6 van het oud BW), dan wel of de verbintenissen van partijen een ongeoorloofde oorzaak of een ongeoorloofd voorwerp hebben (artikelen 1131 en 1133 van het oud BW). Daarover oordeelt de bodemrechter op onaantastbare wijze.¹⁵³ Ook de onderzoeker kan zich niet vinden in de toepassing van de nietigheidssanctie bij een beoordeling waarbij enkel met de juridische werkelijkheid rekening wordt gehouden, bijvoorbeeld indien de gebreken aan de woning ondertussen werden hersteld, maar het besluit met betrekking tot de ongeschiktheid op de datum van het sluiten van de huurovereenkomst nog niet was opgeheven.¹⁵⁴ Op het gebied van de kwaliteitsgebreken vastgesteld volgens de Vlaamse Codex Wonen zou de burgerlijke sanctie van de nietigheid kunnen worden gekoppeld aan het bereiken van een minimumaantal strafpunten, waarbij het getal van 15 een redelijke drempel lijkt omdat vanaf dan een woning ongeschikt kan worden verklaard¹⁵⁵, of aan de vaststelling dat er een reëel veiligheids- of gezondheidsrisico voor de huurder bestaat.¹⁵⁶

Het valt te betreuren dat niet gekozen werd om de nietigheidssanctie te koppelen aan een bepaald aantal strafpunten of dat er geen sanctiemechanisme werd uitgewerkt zoals in artikel 219 Brusselse Huisvestingscode en artikel 9, §2 Waals Woninghuurdecreet¹⁵⁷, waar de vordering tot ontbinding,

huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen : mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen?”, *TBO* 2012, (251) 254.

¹⁵⁰ Bijlage 5 van B.VI.Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, *BS* 8 december 2020.

¹⁵¹ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008,(114) 120; M. DAMBRE, “Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen : mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen?”, *TBO* 2012, (251) 254; Bijlage 5 van B.VI.Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, *BS* 8 december 2020.

¹⁵² M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008,(114) 120.

¹⁵³ Cass. 3 februari 1898, *Pas.* 1898, I, 79.

¹⁵⁴ Zie in die zin: *Vred.* Westerlo 8 januari 2007, *T. Vred.* 2008, 144.

¹⁵⁵ Art. 3 van het vroegere Wooncodebesluit (versie met ingang van 1 februari 2008).

¹⁵⁶ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, (114) 120.

¹⁵⁷ M. VERHULST, “Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving, leverings-, onderhouds- en herstellingsplicht” in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), (*Ver*)huur van studentenhuisvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, (51) 78.

met eventueel bijkomende schadevergoeding, of de vordering tot het uitvoeren van werken, met eventueel een aanpassing van de huurprijs ingesteld kan worden.

74. DAMBRE bepleitte reeds in 2008 een vergelijkbare aangepaste sanctie bij overtreding van de normen op het gebied van de woningkwaliteit. Het uitgangspunt daarbij is dat de huurder, als beschermde partij, de keuze heeft tussen de vordering tot ontbinding, met eventueel bijkomende schadevergoeding, of de vordering tot het uitvoeren van werken, met eventueel een aanpassing van de huurprijs. De rechtspraak kent al enkele toepassingsgevallen van deze benadering.¹⁵⁸ In de ergste gevallen, waarbij sprake is van huisjesmelkerij, de verhuring van krotwoningen of van woningen met een veiligheids- of gezondheidsrisico voor de huurder, blijft de nietigheid van rechtswege wegens schending van strafbepalingen of gewestelijke normen van openbare orde een mogelijkheid om de handhaving van de kwaliteitsnormen te verzekeren. In geval van huisjesmelkerij heeft de wetgever terecht aandacht voor de herhuisvesting van de slachtoffers.¹⁵⁹

4.1.4 Duur van de overeenkomst

75. In Vlaanderen werd geen specifieke duur ingeschreven voor een studentenhurovereenkomst¹⁶⁰, in tegenstelling tot de andere gewesten.

In het Waalse gewest wordt een overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van één jaar, tenzij partijen een kortere periode zijn overeengekomen.¹⁶¹

In de Brusselse code is die periode 12 maanden.¹⁶² De ordonnantiegever gaf de voorkeur aan deze duur boven een duur van tien maanden met als reden “dat vele studenten hun goed gedurende eventuele herexamens blijven huren of het onderverhuren tijdens de zomer”. Let wel, art. 256, §1, tweede lid C.B.L. bepaalt dat huurovereenkomsten gesloten voor een duur die twaalf maanden overschrijdt, niet onder het toepassingsgebied van de studentenhuur valt. Zo valt een ‘studentenhurovereenkomst’ die langer dan 12 maanden duurt terug onder het regime van het gemeen huurrecht of onder het woninghuurrecht.¹⁶³ Studentenhurovereenkomsten met een duur

¹⁵⁸ Vred. Deurne 26 januari 2002, *Huur* 2002, 105; Vred. Leuven (2de kanton), 15 oktober 2002, *Huur* 2003, 64.

¹⁵⁹ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008,(114) 122.

¹⁶⁰ D. DEFERME, “Duur, opzegging en einde van de overeenkomst” in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (143) 143.

¹⁶¹ Art. 80, eerste lid Waals Woninghuurdecreet.

¹⁶² Art. 256, §1 C.B.L.

¹⁶³ V. DEFRAITEUR, “Le bail d’habitation en région de Bruxelles-Capitale. L’ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code Bruxellois du logement.” in BARÉ, C., DEFRAITEUR, V., DAMBRE, M., KOHL, B., HUBEAU, B., VANDROMME, T., VERMEIR, D. (eds.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019 = Le bail d’habitation dans les trois régions en 2019*, vol. 27, Brugge, die Keure, 2019, (111) 136.

van minder dan twaalf maanden zijn evenwel eveneens geldig en vallen wel onder het toepassingsgebied van de specifieke regeling.¹⁶⁴

4.1.5 Onderhuur

76. In alle drie de regimes wordt de mogelijkheid voorzien voor de student om zijn ‘kot’ onder te verhuren. Voor de student kan dit het makkelijkste onder het Waals Woninghuurdecreet, vervolgens onder de Brusselse regelgeving en tot slot onder het Vlaams Woninghuurdecreet. De manier waarop de verhuurder moet instemmen met de onderhuur verschilt opmerkelijk.

Art. 82 van het Waals Woninghuurdecreet bepaalt dat de verhuurder wordt geacht in te stemmen met deze onderverhuring indien hij zijn weigering niet binnen twee maanden na de kennisgeving kenbaar maakt. Zo wou de Waalse wetgever het mogelijk maken voor studenten die een Erasmus ervaring in het buitenland willen opdoen of een stage volbrengen op een andere plaats om hun kot onder te verhuren.¹⁶⁵

Een algemeen vermoeden van instemming komt niet voor in de andere gewesten van het land. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹⁶⁶ is een uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming vereist.¹⁶⁷ In het Vlaamse Gewest moet de instemming van de verhuurder daarbovenop nog schriftelijk en voorafgaand gebeuren.¹⁶⁸ Wanneer de student echter deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage, dan wordt de verhuurder wel geacht in te stemmen met de onderhuur, tenzij hij daarvoor gegronde redenen aanvoert.¹⁶⁹

4.1.6 Stilzwijgende verlenging

77. Opvallend is dat het verbod op stilzwijgende verlenging uit het Vlaams Woninghuurdecreet¹⁷⁰ zowel in het Waals Woninghuurdecreet¹⁷¹ als in de Brusselse ordonnantie¹⁷² niet terug te vinden is. Bij beide geldt dat indien de student na het verstrijken van de termijn en zonder verzet van de verhuurder het goed blijft bewonen zonder dat de ene of de andere partij haar opzegging heeft

¹⁶⁴ D. VERMEIR, T. VANDROMME, B. HUBEAU, “De Brusselse Woninghuurordonnantie: wat nieuws onder de zon?”, *Not.Fisc.M.* 2018, afl. 7, (186) 202.

¹⁶⁵ Projet de décret relatif au bail d’habitation du 27 février 2018, *Parl.St. W.Parl.* 2017-18, nr. 985/17, 9.

¹⁶⁶ Art. 230, §5 C.B.L.

¹⁶⁷ V. DEFRAITEUR, “Le bail d’habitation en région de Bruxelles-Capitale. L’ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code Bruxellois du logement.” in BARÉ, C., DEFRAITEUR, V., DAMBRE, M., KOHL, B., HUBEAU, B., VANDROMME, T., VERMEIR, D. (eds.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019 = Le bail d’habitation dans les trois régions en 2019*, vol. 27, Brugge, die Keure, 2019, (111) 125.

¹⁶⁸ Art. 59, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁶⁹ Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁷⁰ Art. 63 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁷¹ Art. 80 Waals Woninghuurdecreet.

¹⁷² Art. 256, §3 C.B.L.

betekend, de huurovereenkomst voor een duur van een jaar tegen dezelfde voorwaarden wordt verlengd.

Het Vlaams Woninghuurdecreet verzet zich daarentegen niet tegen de stilzwijgende wederverhuring van het studentenverblijf indien de student, zonder verzet van de verhuurder, het studentenverblijf blijft bewonen na het verstrijken van de initiële huurperiode.¹⁷³

4.1.7 Beëindigingsmogelijkheden

78. Artikel 81, § 1, eerste lid van het Waals Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurder (d.w.z. de student of de persoon die voor rekening van de student heeft gehuurd) de huurovereenkomst “te allen tijde” kan beëindigen mits een opzegtermijn van twee maanden en de betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden huurprijs aan de verhuurder. Het Waalse regime beperkt deze mogelijkheid echter door te bepalen dat de opzegging niet na 15 maart gegeven mag worden. Dit werd voorzien om te voorkomen dat studenten hun opzeg geven, bijvoorbeeld op 30 maart en zo hun kot zouden moeten verlaten 30 mei, op het moment dat de ‘blok’ of de examenperiode begint.¹⁷⁴ Deze termijn is niet van toepassing in het specifieke geval van het overlijden van een van de ouders van de student of van een andere verantwoordelijke die instaat voor zijn onderhoud (art. 81, § 1, alinea 3, 3°). Bovendien is de vergoeding van drie maanden niet verschuldigd aan de verhuurder als de student de huurovereenkomst beëindigt wegens een weigering van de inschrijving, het stopzetten van de studies of het overlijden van een ouder.¹⁷⁵

In het Vlaamse regime is in deze laatste gevallen ook geen vergoeding, maar wel een opzeggingstermijn van twee maanden verschuldigd.¹⁷⁶

In het Brusselse recht daarentegen kan de huurder te allen tijde opzeggen zonder motivering, mits hij een opzegtermijn van 2 maand respecteert¹⁷⁷, in tegenstelling tot de beperkte opzegmogelijkheden in het Vlaamse en het Waalse regime.

¹⁷³ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, “Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 176.

¹⁷⁴ Projet de décret relatif au bail d’habitation du 27 février 2018, *Parl.St. W.Parl.* 2017-18, nr. 985/17,8.(vrije vertaling)

¹⁷⁵ B. KOHL e.a., “Hervorming van het huurrecht in het Waals Gewest: het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst”, *TNot.* 2020, nr. 2, (89) 117.

¹⁷⁶ Art. 64, §1, *in fine* Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁷⁷ Art. 256, §2 C.B.L.

79. Ook wat betreft de opzegging vóór de inwerkingtreding van de overeenkomst zijn er verschillen terug te vinden.

In het Vlaams Woninghuurdecreet is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Wanneer de overeenkomst wordt beëindigd drie maanden of meer dan drie maanden vóór de inwerkingtreding ervan, dan is die beëindiging kosteloos.¹⁷⁸

Onder het Brusselse recht kan de huurder op basis van gegronde redenen een studentenhuurovereenkomst opzeggen tot één maand voor de aanvang ervan met betaling van een opzeggingsvergoeding van één maand huur.¹⁷⁹ De student is hier dus een lagere opzeggingsvergoeding verschuldigd en kan langer wachten om op te zeggen zonder iets te moeten betalen.

In het Waals Woninghuurdecreet is over de opzegging vóór de inwerkingtreding van de studentenhuurovereenkomst niets bepaald.

4.2 Externe rechtsvergelijking

80. Ook is het nuttig om te kijken naar de regimes omtrent studentenhuur in het buitenland. Gezien het beperkte tijdsbestek van deze masterproef, zal enkel kort naar onze buurlanden Nederland en Frankrijk worden gekeken.

Nederland

81. In Nederland is er geen apart specifiek regime voorhanden voor studentenhuur. Verhuur van studentenkoten valt er onder ‘kamerverhuur’. Kamerverhuur is het verhuren van een onzelfstandige woonruimte.¹⁸⁰ Er gelden andere regels naargelang de verhuurder één tot drie kamers verhuurd of meer dan drie kamers verhuurd.¹⁸¹ Op basis van een puntensysteem, het woonwaarderingstelsel, wordt berekend hoe hoog de maximale kale huurprijs van de kamer mag zijn. Het puntensysteem legt een verband tussen huurprijs en kwaliteit van de woning: hoe hoger de kwaliteit, hoe meer punten en hoe hoger de maximale huurprijs. Elk type woonruimte heeft zijn eigen puntensysteem. Dit betekent dat voor studentenkamers een ander puntensysteem geldt dan voor zelfstandige

¹⁷⁸ Art 64, §1, 1° *juncto* art. 64, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁷⁹ Art. 256, §5 C.B.L.

¹⁸⁰ www.justitia.nl/huurrecht/kamerverhuur# (consultatie 16 maart 2022).

¹⁸¹ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-kamer-wil-verhuren (consultatie 16 maart 2022).

woningen.¹⁸² De servicekosten zoals bijvoorbeeld water en energie vallen buiten deze maximale huurprijs.¹⁸³

De huurprijs van een lopend huurcontract mag elk jaar verhoogd worden. De verhuurder moet dit minimum twee maanden op voorhand schriftelijk aan de huurder laten weten.¹⁸⁴ De verhuurder dient elk jaar een overzicht te geven van de servicekosten en dit binnen de 6 maanden van dat jaar. Het voorschotbedrag voor de servicekosten kan slechts verhoogd worden nadat dit overzicht werd gegeven. Als de kamer tijdelijk, voor een afgesproken huurtermijn (bepaalde tijd) van niet meer dan 5 jaar, wordt (onder)verhuurd, dan gelden andere regels.¹⁸⁵

Tot slot zijn er ook specifieke campuscontracten. Een campuscontract is een huurovereenkomst voor woonruimte die uitsluitend bestemd is om studenten of promovendi te huisvesten. De verhuurder mag jaarlijks aan de hand van een bewijs van inschrijving (of een verklaring van de onderwijsinstelling) controleren of de huurder nog als student staat ingeschreven of bezig is met promotie. Is dat niet meer het geval, dan dient de huurder op korte termijn de woning te verlaten om plaats te maken voor een nieuwe student-huurder. Voor de verhuurder geldt een minimale opzegtermijn die afhankelijk is van het aantal jaren dat de huurder de woonruimte bewoont. Deze termijn kan oplopen tot 6 maanden. Voor de huurder geldt een opzegtermijn die gelijk is aan de betalingstermijn; ongeacht de betalingstermijn geldt een opzegtermijn van minimaal 1 maand en maximaal 3 maanden.¹⁸⁶

Frankrijk

82. In 1989¹⁸⁷ werd in Frankrijk reeds aandacht gevestigd op studenten als huurders. De wet ALUR van 24 maart 2014¹⁸⁸ legt studentenhuur definitief vast alsook gemeubelde huur in het algemeen.

Om van studentenhuur te spreken moet er een gemeubelde woning zijn. Deze moet in een bepaalde mate geëquipeerd zijn zodat de huurder er een degelijk leven in kan leiden. De lijst met vereiste

¹⁸² www.justitia.nl/huurrecht/kamerverhuur# (consultatie 16 maart 2022).

¹⁸³ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-kamer-wil-verhuren (consultatie 16 maart 2022).

¹⁸⁴ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-kamer-wil-verhuren (consultatie 16 maart 2022).

¹⁸⁵ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-kamer-wil-verhuren (consultatie 16 maart 2022).

¹⁸⁶ www.justitia.nl/huurrecht/kamerverhuur# (consultatie 16 maart 2022).

¹⁸⁷ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

¹⁸⁸ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

meubels en apparatuur werd opgenomen in het decreet van 31 juli 2015^{189,190} De duur van het studentenhuurcontract dient beperkt te worden tot negen maanden.¹⁹¹ Dit heeft als voordeel dat de verhuurder zijn woning in het (toeristen)seizoen nog eens kan verhuren onder een seizoenshuurcontract. Bijkomend kan een studentenhuurcontract niet stilzwijgend vernieuwd of verlengd worden, in tegenstelling tot de klassieke verhuur van gemeubelde woning.¹⁹² De huur eindigt automatisch na het verloop van het contract en de verhuurder dient geen opzeg te geven.¹⁹³ Studenten kunnen in dit regime ook een niet gemeubelde woning huren, maar dan vallen zij onder de regels van het gewone huurrecht en niet onder de regels van studentenhuur.¹⁹⁴

Een van de grootste verschillen met het Vlaams Woninghuurdecreet is dat studenten op elk moment hun contract kunnen opzeggen met een opzeg van één maand. Hiervoor hoeft de student geen reden te geven.¹⁹⁵

¹⁸⁹ Art. 2 Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

¹⁹⁰ www.legalplace.fr/guides/bail-etudiant (consultatie 18 maart 2022).

¹⁹¹ Art. 25-7 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

¹⁹² Art. 25-7 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

¹⁹³ www.legalplace.fr/guides/bail-etudiant (consultatie 18 maart 2022).

¹⁹⁴ www.legalplace.fr/guides/bail-etudiant (consultatie 18 maart 2022).

¹⁹⁵ Art. 25-8, I Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

4.3 Tussenbesluit

- 83.** Men kan stellen dat de verschillende gewesten in België gretig gebruik hebben gemaakt van de bevoegdheid om huur niet langer op federaal vlak te moeten regelen.
- 84.** De voornaamste verschillen tussen de gewesten betreffen het label, het bewijs van inschrijving, de nietigheidssanctie van een conformiteitsattest, de duur van de overeenkomst, onderhuur, stilzwijgende verlenging en de beëindigingsmogelijkheden van de student.
- 85.** Het valt te betreuren dat niet gekozen werd om de nietigheidssanctie te koppelen aan een bepaald aantal strafpunten of een dat er geen sanctiemechanisme werd uitgewerkt zoals in artikel 219 Brusselse Huisvestingscode en artikel 9, §2 Waals Woninghuurdecreet, waar de vordering tot ontbinding, met eventueel bijkomende schadevergoeding, of de vordering tot het uitvoeren van werken, met eventueel een aanpassing van de huurprijs ingesteld kan worden.
- 86.** In Nederland wordt geen apart regime voorzien voor studentenhuur, al vallen zij meestal wel onder de specifieke vorm ‘kamerverhuur’ of onder een ‘campuscontract’.
- 87.** In Frankrijk werd reeds in 1989 een eerste bepaling opgenomen in verband met studentenhuur. In 2014 werd dit verder uitgewerkt. Het grootste verschil met het Vlaams Woninghuurdecreet betreft de mogelijkheid van de student-huurder om het contract te allen tijde op te zeggen zonder reden met een opzeg van één maand. De ruimere beëindigingsmogelijkheden van de student in het regime van Frankrijk zou een meerwaarde kunnen betekenen voor de Vlaamse studenten die nu slechts een beperkte mogelijkheid hebben om hun huurovereenkomst op te zeggen.

TITEL 5: Voordelen van het Vlaams Woninghuurdecreet

88. Het Vlaams Woninghuurdecreet brengt heel wat voordelen met zich mee zowel voor huurders als voor verhuurders. In wat volgt, wordt voor de verschillende aspecten van het decreet bekeken waar dit een voordeel biedt en hoe het de situatie van de huurder of verhuurder heeft verbeterd.

5.1 Dwingend karakter

89. Art. 54 van het Vlaams Woninghuurdecreet maakt alle bepalingen onder de titel van studentenhuur van dwingend recht. Aangezien heel wat regels zijn ingevoerd ter bescherming van de student kan de verhuurder dus niet langer in het nadeel van de student afwijken van het huurcontract.

Hierdoor werd een beperking gesteld aan de vrijheid van de contractspartijen bij het bepalen van hun contractuele verbintenissen. Die contractuele vrijheid impliceerde immers een vrijgeleide – en *de facto* een ruime macht van de verhuurder- voor het bepalen van onder meer de eventuele verhoging van de huurprijs bij opeenvolgende huurovereenkomsten, de vroegtijdige opzeggingsmogelijkheden voor verhuurder en de student, onder welke vorm aan de huurwaarborg kon worden voldaan alsook de omvang en de vrijgave hiervan enz.¹⁹⁶

5.2 Vereiste van het geschrift

90. Vervolgens wordt de verplichting van een schriftelijke overeenkomst opgesteld met een aantal verplichte vermeldingen.¹⁹⁷ Deze bepaling biedt voordelen voor zowel de huurder als de verhuurder, om latere bewijsproblemen te vermijden. Door de verplichte vermelding van de duurtijd van de huurovereenkomst zal steeds met zekerheid kunnen worden bepaald wanneer de huurovereenkomst ingaat en wanneer ze afloopt.¹⁹⁸

Daarnaast koos de decreetgever voor een vulgariserende toelichting. Deze toelichting werd opgesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen en wordt op de website van de Vlaamse Overheid online ter beschikking gesteld aan het publiek.¹⁹⁹ Er werd in een afzonderlijke vulgariserende toelichting voorzien specifiek voor de studentenhuisvesting waarbij aandacht werd geschonken aan een klare taal voor de student, toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid. De aanhechting van de

¹⁹⁶ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 160.

¹⁹⁷ Art. 55 *juncto* 8 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁹⁸ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 28.

¹⁹⁹ Art. 6 B.VI.Reg. ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 7 december 2018, te raadplegen op www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende_Toelichting_studentenhuisvesting.pdf.

toelichting bij de huurovereenkomst is niet vereist: een loutere vermelding naar de website van de Vlaamse Overheid waarop de vulgariserende toelichting kan worden geraadpleegd, volstaat.²⁰⁰

5.3 Plaatsbeschrijving

91. Volgens de wetgever kan het belang van een kwalitatieve plaatsbeschrijving moeilijk overschat worden. De plaatsbeschrijving vormt de vertrekbasis op het einde van de huurovereenkomst om eventuele huurschade op te lijsten. Daarnaast is een kwalitatieve plaatsbeschrijving ook nuttig voor de verhuurder in procedures van woningkwaliteitsbewaking op basis van Titel III van de Vlaamse Codex Wonen. De verhuurder kan daarbij bijvoorbeeld een kopie van de plaatsbeschrijving doorgeven aan de gewestelijke of gemeentelijke woningcontroleur.²⁰¹

Als daarnaast in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd.²⁰²

92. Een goede waarborg voor studenten blijft bestaan en staat beschreven in art. 39 §3, *in fine* Vlaams Woninghuurdecreet. Wanneer er bij aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving werd opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.²⁰³ Het is dus van uiterst belang voor de verhuurder om de aanvangende plaatsbeschrijving zeker op te maken.

Ook wordt het principe ingevoerd dat een afsluitende, tegensprekelijke omstandige plaatsbeschrijving wordt opgesteld indien één van de partijen daarom verzoekt.²⁰⁴ Er is sprake van een omstandige afsluitende plaatsbeschrijving wanneer de intredende plaatsbeschrijving wordt overgenomen, aangevuld met een oplijsting van eventuele schadeposten. De wetgever wou zo het aantal geschillen over huurschade beperken.²⁰⁵ Indien de partijen geen overeenstemming bereiken, kunnen ze de vrederechter vatten.²⁰⁶

²⁰⁰ VLAAMSE WOONRAAD, Advies over het voorontwerp Vlaams Huurdecreet, 15 september 2017, nr. 2017-12, 17, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/47774>; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 161.

²⁰¹ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 29.

²⁰² Art. 9. §2, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁰³ Art. 39 §3, *in fine* Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁰⁴ Art. 39 §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁰⁵ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 53.

²⁰⁶ Art. 9 §2, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

5.4 Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang

93. Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt ook hier een waarborg voor huurders, door terug te koppelen aan de Vlaamse Codex Wonen. Voortaan moet het goed ook conform zijn aan artikel 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Indien de staat van het verblijf bij aanvang van de huur niet overeenstemt met de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen vermeld in artikel 3.6 Vlaamse Codex Wonen, moet de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreken, maar met de mogelijkheid om een bezettingsvergoeding te bepalen.²⁰⁷

De specifieke vereisten voor het te huur aanbieden van kamers werden door de Vlaamse Regering in bijlage 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, *in concreto* uitgewerkt, meer bepaald in het “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen”.²⁰⁸ Deze bijlages zijn zeer transparant en helder : de bezettingsnormen voor de gemeenschappelijke voorzieningen worden duidelijk bepaald, zowel de buitenkant van de woning als de binnenkant van de kamer worden overlopen,... Het kan dus ook als een voordeel voor de verhuurder gezien worden, want deze kan de nodige werken uitvoeren vooraleer een kamer te verhuren.

5.5 Onderhouds- en herstellingsplicht

94. Ook hier wordt bewezen dat studenten wel degelijk een aparte categorie huurders zijn, aangezien een aparte lijst werd opgesteld met kleine herstellingen ten laste van de huurder. Daardoor kan rekening gehouden worden met het specifieke karakter van de studentenhuisvesting waarbij huurovereenkomsten een beperktere duur hebben en er ook vaak sprake is van gemeenschappelijke ruimten. Bij het vaststellen van deze specifieke lijst, moet het uitgangspunt dus zijn dat het merendeel van de herstellingen door de verhuurder gebeurt.²⁰⁹

5.6 Overdracht van de huur en onderhuur

95. Wanneer de student deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen en zich hierdoor niet in zijn studentenstad bevindt, zal hij voortaan het recht hebben de huurovereenkomst over te dragen of het goed onder te verhuren, mits hij overdraagt of onderverhuurt aan een andere student.²¹⁰ Een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder is dan niet nodig.

De verhuurder kan zich alleen verzetten tegen de voorgenomen overdracht of onderhuur, indien hij gegronde redenen aanvoert, zoals kennelijke insolvabiliteit van de kandidaat-overnemer of overdracht of onderhuur aan een student die niet voldoet aan de financiële voorwaarden om recht te

²⁰⁷ Art. 12, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁰⁸ Bijlage 5 van B.VI.Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, BS 8 december 2020.

²⁰⁹ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

²¹⁰ Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

hebben op sociale huur zoals de hoofdhuurder-student.²¹¹ Dit is dus een groot voordeel voor de studenten, nu de verhuurder niet langer een voorafgaande toestemming moet geven en hij alleen maar kan weigeren bij gegronde redenen.²¹²

Overeenkomstig artikel 59, derde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet blijft de oorspronkelijke hoofdhuurder alleen aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen van de huurovereenkomst ten aanzien van de verhuurder in het geval van onderverhuring. In geval van overdracht van huur is dus énkél de overnemer verder gehouden.²¹³

5.7 Vaststelling van de huurprijs en de verrekening kosten en lasten

96. Bij bepaalde verhuurders zit een groot verschil tussen de provisie voor de kosten en de lasten die de student initieel zou moeten betalen en de uiteindelijke afrekening. Verhuurders delen een lage provisie mee bij het ondertekenen van de huurovereenkomst, maar presenteren bij de beëindiging een hoge afrekening. De student is dan vaak bij de ondertekening van de huurovereenkomst bewust misleid door de verhuurder. In andere gevallen wordt op voorhand al een hoge provisie gevraagd voor de kosten en lasten tijdens de loop van de huurovereenkomst, terwijl de verhuurder deze kosten zelf nog niet heeft moeten maken.²¹⁴

Om voor beide problemen een oplossing te bieden werd in artikel 60 Vlaams Woninghuurdecreet bepaald dat de huurprijs die in de huurovereenkomst wordt overeengekomen ook alle kosten en lasten moet bevatten, met uitzondering van het verbruik van water, energie en telecommunicatie (telefoon, internet enzovoort). Daardoor zullen de huurprijzen voor studentenhuisvesting weliswaar stijgen, maar kunnen studenten door de ‘all-in’ huurprijs wel een objectieve vergelijking tussen de verschillende verhuurders maken (wat ze momenteel door de mogelijks hoge afrekeningen niet kunnen) en komen de studenten na afloop van de huurovereenkomst niet voor onaangename verrassingen te staan.²¹⁵

Deze evolutie biedt voordelen zowel voor de huurder als de verhuurder. De student-huurder is veel beter geïnformeerd voor het sluiten van de overeenkomst welke kosten en lasten hem-haar te wachten zullen staan. Daarnaast kan de verhuurder een iets hogere huurprijs vragen en zo toch het

²¹¹ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

²¹² Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 174.

²¹³ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 174.

²¹⁴ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

²¹⁵ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

vertrouwen met de student behouden. Doch moet dit met enige voorzichtigheid geschreven worden, aangezien nog steeds discussies mogelijk zijn over de uitzonderingen, namelijk het verbruik van water, energie en telecommunicatie.²¹⁶

5.8 Indexatie en huurprijsverhoging

97. Wat betreft de indexatie is er ook een voordeel voor studenten in het decreet geïntroduceerd. Zo is het artikel niet van toepassing op gesubsidieerde studentenhuurvesting, waarbij wordt verhuurd aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen.²¹⁷

98. Daarnaast wordt een principiële verbod op huurprijsverhoging voorzien bij opeenvolgende huurcontracten tussen dezelfde partijen.²¹⁸ De decreetgever vond het nodig in te grijpen omdat een student zich in een zwakke onderhandelingspositie bevindt ten aanzien van zijn verhuurder wanneer hij voor het volgende academiejaar in zijn studentenverblijf wil blijven.²¹⁹ Mocht de studentenhuurovereenkomst toch een clause bevatten die toelaat dat de huurprijs kan worden verhoogd tijdens een opeenvolgende huurperiode tussen dezelfde partijen en de verhuurder beroept zich hierop bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst, dan kan de vrederechter de huurprijs verminderen tot de prijs die eisbaar was krachtens de initiële huurovereenkomst. Hier rijst echter de vraag of de student met beperkte middelen en beperkte kennis deze inbreuk zou vaststellen en hiervoor naar de vrederechter zou gaan.²²⁰

5.9 Huurwaarborg

99. Het is markant dat het storten van de waarborg op een rekening van de verhuurder wel is toegelaten.²²¹ Dit heeft te maken met het specifieke karakter van de studentenhuur.²²² In bepaalde gevallen worden immers huurovereenkomsten van zeer korte duur gesloten, waardoor de administratieve last en het tijdsverloop van het regelen van een geblokkeerde rekening volgens de decreetgever niet opweegt tegen de eventuele voordelen van dergelijke geblokkeerde en geïndividualiseerde rekeningen. Daarnaast is het ook voor buitenlandse studenten minder evident

²¹⁶ Art. 60 Vlaams Woninghuurdecreet.

²¹⁷ Art. 61 §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

²¹⁸ Art. 61 §3 Vlaams Woninghuurdecreet.

²¹⁹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 168.

²²⁰ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 169.

²²¹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 171.

²²² Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 66.

om te werken via een geblokkeerde rekening op hun naam bij een Belgische bank; ze kunnen wel eenvoudig vanuit hun thuisland de huurwaarborg storten op de rekening van de verhuurder. De opstellers van het Vlaams Woninghuurdecreet meenden dat een storting op rekening van de verhuurder voldoende waarborgen biedt, gelet op de traceerbaarheid van dergelijke storting. Met een bankoverschrijving kan de student immers makkelijk bewijzen dat hij de waarborg effectief volgestort heeft en voor welk bedrag.²²³

100. Het gros van de discussies tussen studenten en verhuurders situeert zich op vandaag bij de beëindiging van hun huurrelatie, met name op het moment dat de huurwaarborg moet worden vrijgegeven. Wanneer de verhuurder weigerde of naliet om de waarborg terug te storten, namen studenten in het verleden slechts sporadisch het initiatief om de vrederechter te vatten uit vrees voor een tijdrovende en dure procedure waarvan de kosten het bedrag van de huurwaarborg snel zouden overstijgen.²²⁴ Het Vlaams Woninghuurdecreet zorgt ook op dit vlak voor meer rechtszekerheid.

Zo verplicht artikel 62, § 3, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet de verhuurder, die de huurwaarborg op zijn rekening heeft ontvangen, om deze waarborg vermeerderd met de rente aan gemiddelde rentevoet terug te storten aan de huurder binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten. De verhuurder die dit niet doet, begaat dus een wanprestatie die voor een vrederechter eenvoudig kan worden aangetoond.²²⁵

5.10 Verbod op stilzwijgende verlenging

101. De huurovereenkomst eindigt na verloop van de in de overeenkomst vermelde duur, zonder dat daar enige actie voor vereist is.²²⁶ Bij het naderen van de einddatum dient de verhuurder of de student de huurovereenkomst dus niet formeel op te zeggen. Bijkomend stelt het decreet dat een clausule van stilzwijgende verlenging voor niet geschreven wordt gehouden. Bij gebrek aan opzeg kunnen partijen zich dus niet beroepen op een automatische verlenging van de initiële huurovereenkomst, zelfs niet wanneer dit contractueel werd voorzien. Indien de partijen de huurrelatie na afloop van de huurperiode willen verderzetten, zullen ze een nieuwe huurovereenkomst moeten afsluiten.²²⁷ Op

²²³ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 66; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 171.

²²⁴ Wetsvoorstel (S. SMEYERS) houdende wijziging van de Huurwet met het oog op de verplichting tot storting van de huurwaarborg voor studentenkamers op een geblokkeerde rekening, *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-1454/001, 3. In haar toelichting wordt tevens verwezen naar het initiatief van de studentenraden in verschillende studentensteden om rechtszaken in te leiden met gratis rechtsbijstand om de student enigszins tegemoet te komen.

²²⁵ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 172.

²²⁶ Art. 63 Vlaams Woninghuurdecreet.

²²⁷ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams*

het eerste zicht een goede zaak voor de student die niet langer door een vergetelheid kan gebonden zijn aan een huurovereenkomst. Zo kan de verhuurder niet langer misbruik maken van de student door het contract zonder communicatie te verlengen.

Het Vlaams Woninghuurdecreet verzet zich daarentegen niet tegen de stilzwijgende wederverhuring van het studentenverblijf indien de student, zonder verzet van de verhuurder, het studentenverblijf blijft bewonen na het verstrijken van de initiële huurperiode.²²⁸

5.11 Beëindiging van de huurovereenkomst

102. Er worden in het Vlaams Woninghuurdecreet drie beëindigingsgronden ingeschreven die specifiek zijn voor de studentenhuur.²²⁹ De student kan de huurovereenkomst beëindigen:

1° voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Indien de student de huurovereenkomst beëindigt ten laatste twee maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, is geen opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding verschuldigd. Indien de student de huurovereenkomst beëindigt minder dan twee maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, is de student een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd.

2° bij de beëindiging van zijn studies. De student moet dan een bewijs voorleggen van de onderwijsinstelling dat hij zich effectief heeft uitgeschreven. Er geldt een opzeggingstermijn van twee maanden en geen opzeggingsvergoeding.

3° bij het overlijden van één van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder. Ook dit moet gestaafd worden ten aanzien van de verhuurder met een bewijsstuk. Er geldt een opzeggingstermijn van twee maanden en geen opzeggingsvergoeding.²³⁰

Voor het overige kan een huurovereenkomst voor studentenhuur niet vroegtijdig opgezegd worden (hetgeen uiteraard niet uitsluit dat beide partijen voor de rechter de ontbinding van de huurovereenkomst kunnen vorderen in geval van wanprestatie door de andere contractspartij).²³¹

Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht., Brugge, die Keure, 2019, (153) 175.

²²⁸ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 176.

²²⁹ Art. 64 Vlaams Woninghuurdecreet.

²³⁰ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 177.

²³¹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 178.

103. Een groot voordeel voor de student-huurder is de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen vóór de inwerkingtreding ervan. Studenten kunnen zo kosteloos hun huurovereenkomst opzeggen ten laatste drie maanden vóór de inwerkingtreding.²³² Daarnaast zou dit geen nadeel mogen zijn voor de verhuurder aangezien de laatste jaren de vraag naar koten veel groter is dan het aanbod in de studentensteden. Deze beperkte opzegmogelijkheden bieden ook een voordeel voor de verhuurder. De mogelijkheid om elke drie maanden op te zeggen is niet voorzien bij studentenhuur. De duur van een studentenhuurcontract wordt meestal maar aangegaan voor 12 of 10 maanden. De verhuurder krijgt zo rechtszekerheid dat de huurder deze korte duur zal uitzitten.

104. Daarnaast wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.²³³ Er zijn in dit geval geen verbintenissen voor de erfgenamen van de overleden huurder (student-bewoner); de ouders van de overleden student moeten geen huur betalen tot het einde van de huurovereenkomst. De specifieke regeling voor studentenhuur verschilt zo wezenlijk van het woninghuurrecht zoals opgenomen in artikel 42, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet voor wat betreft de termijn van beëindiging en de verbintenissen van de erfgenamen.²³⁴

5.12 Betwistingen

105. Ingevolge artikel 43, § 2 *juncto* artikel 65 van het Vlaams Woninghuurdecreet doet de vrederechter in geval van spoedeisendheid uitspraak bij voorraad. De vrederechter heeft dus voortaan de mogelijkheid om in kort geding uitspraak te doen over woninghuur- en studentenhuurgeschillen.

De memorie van toelichting bij het definitieve ontwerp van decreet bevestigt echter dat de procedure in kort geding beperkt blijft tot spoedeisende vorderingen en dat voor andere huurgeschillen de gewone procedure dient te worden gevolgd. De decreetgever leek eerst verder te willen gaan om alle vorderingen die spoedeisend waren in kort geding mogelijk te maken.²³⁵ Terecht werd de decreetgever hierop teruggefloten door de afdeling wetgeving van de Raad van State. De afdeling wetgeving van de Raad van State adviseerde om duidelijkheidshalve uitdrukkelijk te vermelden dat de vrederechter “bij voorraad” uitspraak doet over de door hem spoedeisend geachte geschillen.

In de uiteindelijke tekst van artikel 43, § 2 van het decreet werden de woorden “bij voorraad” toegevoegd om duidelijk te maken dat er niet wordt afgeweken van de klassieke procesrechtelijke

²³² Art. 64 Vlaams Woninghuurdecreet.

²³³ Art. 64, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet.

²³⁴ M. DAMBRE, “Het Woninghuurrecht twee jaar na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet” in P. LECOQ e.a. (eds.), *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2021 / Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2021*, Brugge, die Keure / la Chartre, 2021, (111) 144.

²³⁵ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 57.

beperking dat uitspraken in kort geding de toestand van partijen niet definitief en onherroepelijk mogen regelen of wijzigen.²³⁶

106. Een Gentse vrederechter bevestigde dat het vorderen van een ontbinding van de huurovereenkomst en machtiging tot uithuiszetting om de woning te vrijwaren tegen verdere afbraak door de huurders geen voorlopige maatregelen zijn die kunnen worden bevolen in een procedure kort geding.²³⁷

Het voordeel voor studenten lijkt hier dus uitermate beperkt.

²³⁶ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 57; M. DAMBRE, "De limieten van de nieuwe procedure kort geding in woninghuurzaken." (noot onder Vred. Gent 3 mei 2019), *T.Vred.* 2020, 64-67.

²³⁷ Vred. Gent 3 mei 2019, *T.Vred.* 2020, nr. 1-2, 63-64.

5.13 Tussenbesluit

107. Het Vlaams Woninghuurdecreet zorgt voor heel wat voordelen, zowel voor student-huurders als verhuurders.

108. Het dwingend karakter zorgt dat er niet van de regels kan afgeweken worden, de vereiste van een geschrift vermijdt bewijsproblemen, net zoals de opmaak van een omstandige plaatsbeschrijving. Bij de levering en de staat van het goed wordt de Vlaamse Codex Wonen uitdrukkelijk mee in het verhaal gebracht, wat de kwaliteit van de koten alleen maar ten goede kan komen.

109. Studenten genieten daarnaast van een -minder uitgebreide- lijst met kleine herstellingen en kunnen makkelijker aan onderhuur of overdracht van de huur doen bij het volbrengen van een stage of een uitwisselingsprogramma.

110. Door de komst van de all-in huurprijs, krijgen beide partijen meer duidelijkheid en meer transparantie. Wat betreft de indexatie is het voordeel voor studenten dat het artikel niet van toepassing is op gesubsidieerde studentenhuysvesting. Ook wordt een principieel verbod op huurprijsverhoging voorzien bij opeenvolgende huurcontracten tussen dezelfde partijen. Door de mogelijkheid te voorzien om de waarborg te kunnen laten plaatsen op een rekening van de verhuurder, wou de wetgever het makkelijker maken voor buitenlandse studenten om hier een huurcontract af te sluiten.

111. Het verbod op stilzwijgende verlenging vermijdt dat studenten vastzitten aan hun contract en bovendien worden de beëindigingsmogelijkheden duidelijk omschreven, alsook is het mogelijk om nog voor de inwerkingtreding van het contract (kosteloos) op te zeggen.

TITEL 6: Nadelen van het Vlaams Woninghuurdecreet

112. Zoals beschreven in titel 5 van dit werkstuk, bevat het Vlaams Woninghuurdecreet heel wat elementen die de situatie van de huurder en verhuurder verbeteren. Bij dieper onderzoek van het decreet valt echter op dat niet alles van a tot z werd geregeld en dat er soms ook nadelen bestaan bij de nieuwe regelgeving. Uit de praktijk blijkt daarnaast dat de huidige regelgeving niet altijd de doelstelling vervuld die de wetgever voor ogen had. Deze elementen worden besproken aan de hand van concrete cases van vzw Op Krot.²³⁸

6.1 Einde contract

113. Studenten kunnen soms van de ene op de andere dag voor verrassingen komen te staan.

“Vandaag heeft de huisbaas gebeld om te melden dat het contract verloopt 31/08 omdat er branddeuren moeten worden geplaatst. We hadden echter conform de huurovereenkomst tijdig schriftelijk en mondeling een verlenging aangevraagd. Kan dit zomaar?”²³⁹

114. De verhuurder kan de studentenovereenkomst niet vroegtijdig beëindigen. De huur eindigt echter wel automatisch op de einddatum van het contract, de partijen bepalen deze duur vrij. Ingevolge art. 63 Vlaams Woninghuurdecreet is een clause tot stilzwijgende verlenging niet langer toegelaten, waardoor studenten er niet meer van kunnen uitgaan dat ze het volgende jaar kunnen blijven huren. Dit zorgt voor onzekerheid.

115. Nog een bijkomend probleem ontstaat wanneer studenten protesteren wegens bijvoorbeeld een verhoogde huurprijs bij opeenvolgende overeenkomsten. De verhuurder sluit dan geen contract meer af met de student in kwestie, gezien de automatische beëindiging van het contract op de einddatum ervan. Door een groot tekort aan studentenkoten²⁴⁰ staan namelijk minstens tien andere studenten in de rij om het kot te huren en dit kan dan wel weer aan de verhoogde huurprijs. Omdat studenten bang zijn dat ze zo hun kot kwijt geraken, durven ze waarschijnlijk niet op te komen voor hun rechten.

116. Ook bij onderverhuring kunnen problemen ontstaan. Een onderhuurder kreeg van de hoofdhuurder te horen dat hij in pand zou kunnen blijven, maar van de kotbaas dat hij moest vertrekken.²⁴¹ Uit een toelichting van de Vlaamse Overheid blijkt echter dat de uiteindelijke

²³⁸ Zie inleiding.

²³⁹ Case nummer 20.

²⁴⁰ Zo groeide in Gent bijvoorbeeld de studentenpopulatie aan met 34.000 studenten (zonder uitwisselingsstudenten) en kwamen er in diezelfde periode 3.800 erkende studentenkamers bij; A. OUTTERS, “Gents actieplan voor tekort aan studentenkoten: “matchmaking” tussen locaties en ontwikkelaars”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/04/28/actieplan-voor-tekort-aan-studentenkoten-in-gent/ (consultatie 28 april 2022).

²⁴¹ Case nummer 18.

beslissing hiervoor bij de student ligt en niet de verhuurder.²⁴² Dit is gesteund op artikel 59 Vlaams Woninghuurdecreet. In principe is het de student die kiest aan wie hij onderverhuurt of aan wie hij zijn huurovereenkomst overdraagt.²⁴³ Als de student onderverhuurt blijft hij immers instaan voor de huurdersverplichtingen.²⁴⁴

117. Een andere student ging ervan uit dat haar contract automatisch verlengd werd, maar haar kotbaas liet weten dat dit niet langer kon.²⁴⁵ Ingevolge art. 63 Vlaams Woninghuurdecreet is stilzwijgende verlenging inderdaad niet meer mogelijk.

118. Dat de mogelijkheden om de overeenkomst op te zeggen beperkt zijn, werd eerder al aangehaald. Voor volgende student bezorgt dit echter wel wat problemen.

“Ik ben per 1 februari uit mijn particuliere kot vertrokken om co-housing te gaan doen. Het huurcontract van mijn kot loopt tot 31 augustus 2021, ik betaal sinds februari dus huur voor een kot waar ik niet in woon. In het huurcontract staat over voortijdige beëindiging enkel vermeldt dat dit kan als huurder en verhuurder samen een geschikte vervanger zoeken (...). Er staat bijvoorbeeld niets over beëindiging middels een opzegtermijn. Op de site van de Vlaamse overheid las ik dat je maar in een paar gevallen van je huurcontract af kunt raken. Ik voldoe niet aan die uitzonderingen. Wil dat dan automatisch zeggen dat ik aan het huurcontract vast zit - en er dus geen opzegtermijn is?”

Voor studenten wordt er in het Vlaams Woninghuurdecreet geen mogelijk geboden om een contract te allen tijde op te zeggen met een opzeggingstermijn of een opzeggingsvergoeding, waardoor sommige studenten die het kot willen verlaten vaak niet anders kunnen dan proberen de huur over te dragen, onder te verhuren of te betalen.

6.2 Huurwaarborg

119. Ondanks de garanties die de wetgever aan studenten biedt zoals beschreven in de vorige titel, blijft het terugstorten van de huurwaarborg probleem nummer één bij studentenhuur. Dit blijkt ook duidelijk uit de caseselectie. Voornamelijk wanneer de waarborg op de rekening van de verhuurder werd gestort, blijkt het terugkrijgen ervan een hele opgave.

120. Communicatie met de verhuurder blijkt het voornaamste probleem bij het proberen terug te krijgen van de huurwaarborg. Verhuurders rekenen erop dat studenten niet eeuwig moeite blijven doen en uiteindelijk zullen afhaken aangezien de som van de huurwaarborg de kosten, tijd en moeite van een proces bij de vrederechter niet overstijgt. Een student had nog achterstallige huur met de

²⁴² Agentschap Wonen-Vlaanderen, “FAQ Studentenhurovereenkomsten”, 2020, 13, www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf (consultatie 16 februari).

²⁴³ Agentschap Wonen-Vlaanderen, “FAQ Studentenhurovereenkomsten”, 2020, 13, www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf (consultatie 12 maart 2022).

²⁴⁴ Art. 59 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁴⁵ Case nummer 17.

kotbaas, maar na een ingebrekestelling werd alle huur betaald. De verhuurder claimt echter de huurwaarborg aangezien de student naast schade te hebben veroorzaakt, niet zou hebben opgeruimd en meubels zou hebben meegenomen. De student betwist de schade aan de frigo niet, maar alle andere zaken wel. De verhuurder wil echter niet meer afspreken om dit uit te klaren. De gehele huurwaarborg was gestort op de rekening van de verhuurder.²⁴⁶

Een andere student kan na 2,5 jaar te huren geen enkel contact meer opnemen met zijn-haar voormalige kotbazen. Zelfs na een aangetekende brief en een ingebrekestelling komt er geen reactie meer.²⁴⁷

Ook internationale studenten hebben vaak problemen om hun huurwaarborg terug te krijgen. Bij hen is het des te moeilijker aangezien ze vanuit een ander land moeten proberen deze som geld terug te krijgen. De student in kwestie verlengde haar contract van een jaar met twee maanden en vertrok een maand eerder in september 2020. In januari 2021 had ze haar waarborg nog steeds niet mogen ontvangen.²⁴⁸

121. Andere studenten behouden dan weer wel het contact met hun verhuurder, maar krijgen te weinig teruggestort.

Na de sleuteloverdracht bij het einde van de overeenkomst bevestigde de verhuurster mondeling dat alles in orde was. Nadat 110€ van de waarborg achterbleef en de student om een reden vroeg, gaf zij aan dat er te weinig betaald was tijdens de huur en dat een kast en een lamp kapot waren. De student-huurder betwist dit.²⁴⁹

Bij een andere student werd de waarborg ook ingehouden omdat er nog achterstallige huur zou zijn, hetgeen door de student betwist wordt en werd de waarborg niet overgemaakt naar de nieuwe eigenaar van het gebouw.²⁵⁰

122. Ook was er een case bij Op Krot waar een student misschien iets te ongeduldig was, aangezien hij de vzw al contacteerde na één maand na het verlaten van het kot.²⁵¹ Sommige studenten weten dus niet dat de huurwaarborg slechts binnen de drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, dient te worden teruggestort, tenzij de verhuurder de teruggave ervan betwist heeft bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.²⁵²

123. De wetgever behield de mogelijkheid om de waarborg te storten op een rekening van de verhuurder bij studentenhuur. Een storting op rekening van de verhuurder laat namelijk steeds een spoor na zodat de student ook steeds kan bewijzen dat hij de waarborg heeft gestort. Internationale

²⁴⁶ Case nummer 25.

²⁴⁷ Case nummer 26.

²⁴⁸ Case nummer 27.

²⁴⁹ Case nummer 28.

²⁵⁰ Case nummer 29.

²⁵¹ Case nummer 30.

²⁵² Art. 62, §3, *in fine* Vlaams Woninghuurdecreet.

studenten zouden ook heel wat moeilijkheden ondervinden om een geblokkeerde rekening te openen, waardoor de waarborg storten op de rekening van de verhuurder makkelijker zou zijn.²⁵³

In de praktijk blijkt echter duidelijk dat het storten van de waarborg op de rekening van de verhuurder meer problemen geeft die helemaal niet opwegen tegen de voordelen die de wetgever beoogde. Studenten staan nog steeds in de kou wanneer de verhuurder beslist de waarborg niet terug te geven. Vaak gaat het dan nog eens om een eerder gering bedrag waar men als student de afweging moet maken of verdere stappen ondernemen al dan niet opportuun is. Verhuurders maken hier misbruik van en kunnen al een zeker percentage inrekenen van waarborgen die ze kunnen inhouden, zonder dat ze zich hiervoor zullen moeten verantwoorden.

Het probleem van de huurwaarborg blijkt uit het bovenstaande nog een zeer omvangrijk en hedendaags probleem. De doelstelling die de wetgever beoogde, is dus niet vervuld.

6.3 Herstellingen en gebreken

124. Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder. Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.²⁵⁴

125. Ondanks de specifieke lijst van kleine herstellingen bij studentenhuur is niet altijd 100% duidelijk wie welke kosten moet dragen. Betwisting is niet uitgesloten.²⁵⁵ Zo ging het houtwerk aan het veluxraam op het kot van een studente kapot en moest het hele dakraam vervangen worden. De studente stelt dat ze het raam steeds normaal heeft gebruikt en dat schade door normaal gebruik ten koste zijn van de verhuurder. De verhuurder stelt dat de studente het raam geforceerd heeft en dat de student moet opdraaien voor het nieuwe dakraam met een kost van 1.370€.²⁵⁶

Art. 26 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurder moet instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

Een gedetailleerde plaatsbeschrijving bewijst wat de staat van de woning is bij het begin van de huur en beschrijft welke gebreken er al aanwezig zijn. Dat is belangrijk omdat de huurder de woning

²⁵³ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 66.

²⁵⁴ Art. 25 *juncto* art. 58 Vlaams Woninghuurdecreet; Agentschap Wonen-Vlaanderen, "Vulgariserende toelichting studentenhuurvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet", 2021, 49, www.woninghuur.vlaanderen/downloads.

²⁵⁵ Voor het Vlaams Woninghuurdecreet was de wetgeving nog onduidelijker: G. KERSTENS, A. GABRIELS, "Stapsgewijze analyse van een woninghuurcontract" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, (II.Q.1-1) II.Q.4-25.

²⁵⁶ Case nummer 21.

in dezelfde staat moet teruggeven. Hij zal niet verantwoordelijk zijn voor gebreken die al in de plaatsbeschrijving zijn vermeld. Als er geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, is dat nadelig voor de verhuurder. Er wordt dan vermoed dat de huurder de woning heeft ontvangen in de staat waarin ze zich op het einde van de verhuuring bevindt.²⁵⁷ Voor een verhuurder is het dan moeilijk om te bewijzen dat bepaalde gebreken door de huurder zijn veroorzaakt.²⁵⁸

Hier ontstaat dus voornamelijk een bewijsprobleem. De verhuurder stelt dat de huurder moet opdraaien voor de kosten, maar bewijst dit niet. Ook de huurder kan moeilijk bewijzen dat ze het raam steeds normaal gebruikt heeft. *In casu* was niet duidelijk of er al dan niet een plaatsbeschrijving was opgemaakt.

126. Een andere student bleef, na het afvallen van de dampkap van de muur, aandringen bij de verhuurder om een herstelling, maar kreeg na enkele maanden nog steeds geen oplossing.²⁵⁹

Alhoewel hier duidelijk is dat de huurder in verband met een dampkap alleen de filter en de lampen moet vervangen²⁶⁰, waardoor de verhuurder de herstelling moet uitvoeren, kreeg de student in kwestie geen oplossing aangeboden voor het probleem.

127. Ook schimmel in het gehuurde pand is een veelvoorkomend probleem.

Volgende student kwam te rade bij Op Krot met de volgende problematiek: *“Toen ik vorig jaar in maart mijn huidig kot kwam bezichtigen was er nog geen schimmel of barsten in de muren en plafond. Toen ik 1 september verhuisde, was er wel schimmel (de kotbaas had mij hier niets van gezegd). De barsten in de muren en plafond heb ik zien groeien in de tijd dat ik hier woon. De kotbaas had gezegd dat de schimmel uitgedroogd was en dat hij het kot ging laten schilderen in de eerste twee weken van september (toen had ik nog vakantie en ging ik niet op kot zijn). Het is nu maart en het is nog steeds niet geschilderd, de schimmel komt ook steeds terug en is al een aantal keer weggehaald geweest met product. Er zijn werken bezig voor mijn kot en de kotbaas beschuldigd die werken van de barsten. Hij zegt me dat hij niet kan schilderen omdat de verzekering nog niet in orde is. Een vriendin woont in hetzelfde gebouw, net naast mij en zij heeft van niets last. Ik zet elke dag mijn raam open, dus ik weet dat het niet mijn schuld is. Wat zijn mijn rechten? Kan ik een vermindering van huurprijs vragen of een vergoeding?”*²⁶¹

In de Vulgariserende toelichting van de Vlaamse regering is niets bepaald over schimmel of vochtproblemen. In de praktijk is het dan ook vaak een huzarenstukje om te weten te komen wanneer schimmel ontstond, wat de oorzaak ervan is en om een gepaste oplossing ervoor te bedenken.

²⁵⁷ Art. 39, §3, *in fine* Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁵⁸ Agentschap Wonen-Vlaanderen, “ZieZo!...Handig boekje voor huurders. Herstellingen en onderhoud van de woning. Alles wat kan/mag/moet.”, 2021, 8, www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/ziezo_brochure_2021_3.pdf (consultatie 12 maart 2022)

²⁵⁹ Case nummer 23.

²⁶⁰ Agentschap Wonen-Vlaanderen, “Vulgariserende toelichting studentenhuysvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet”, 2021, 51, www.woninghuur.vlaanderen/downloads.

²⁶¹ Case nummer 22.; eigen markering.

128. Een oplossing kan er in bestaan een conformiteitsattest op voorhand aan te vragen. Dit attest bevestigt dat de woning in conformiteit is met de minimale kwaliteitsnormen. Het kan worden aangevraagd door de (kandidaat-)verhuurder.²⁶²

De aanwezigheid van een conformiteitsattest creëert het weerlegbare vermoeden dat het verhuurde goed in overeenstemming is met de minimale kwaliteitsnormen van artikel 3.6 Vlaamse Codex Wonen (art. 12, § 1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet). Aangezien het conformiteitsattest slechts een momentopname is en er na aflevering nog gebreken kunnen ontstaan, kan de huurder alsnog aantonen dat het gehuurde goed niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.²⁶³ Dit vermoeden geldt alleen maar voor de overeenstemming met de minimale kwaliteitsnormen. Uit de aanwezigheid van een conformiteitsattest kan niet het vermoeden worden afgeleid dat de verhuurder het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud heeft geleverd (d.i. de algemene leveringsplicht overeenkomstig art. 12, § 1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet). Het is dan ook verwarrend dat de vulgariserende toelichting van het Agentschap Wonen-Vlaanderen aanhaalt dat door het conformiteitsattest “wordt vermoed dat [de verhuurder] het verhuurde goed in goede staat heeft verhuurd”.²⁶⁴

Het aanvragen van het attest is niet verplicht²⁶⁵ en weinig verhuurders lijken dus zo een attest aan te vragen. Voor een kamerwoning, zoals een studentenkot, wordt in Gent de eerste controle uitgevoerd door een controleur van de stad Gent samen met de preventionist van de brandweer, waarvan deze laatste zijn prestaties betalend zijn.²⁶⁶ De gemeenteraad stelt de vergoeding voor een conformiteitsattest vast. De vergoeding mag niet meer bedragen dan 90,00 euro voor een zelfstandige woning en 90,00 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15,00 euro per kamer, met een maximum van 1.775,00 euro per gebouw. Deze bedragen mogen jaarlijks geïndexeerd worden.²⁶⁷ Daarnaast is vaak de enige zekerheid die een verhuurder heeft dat als er een conformiteitsattest wordt toegekend op basis van een technisch verslag dat enkele (geringe) strafpunten vaststelt, zijn kamerwoning niet verhuurd zal mogen worden. Het valt te betreuren dat niet gekozen werd om de nietigheidssanctie te koppelen aan een bepaald aantal strafpunten of een dat er geen sanctiemechanisme werd uitgewerkt zoals in artikel 219 Brusselse Huisvestingscode en

²⁶² M. VERHULST, “Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving, leverings-, onderhouds- en herstellingsplicht” in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (51) 75.

²⁶³ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl. St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 31.

²⁶⁴ Agentschap Wonen-Vlaanderen, “Vulgariserende toelichting studentenhuisvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet”, 2021, 16, www.woninghuur.vlaanderen/downloads; M. VERHULST, “Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving, leverings-, onderhouds- en herstellingsplicht” in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (51) 77.

²⁶⁵ Cass. 10 mei 2019, AC 2019, nr. 5, 1034.

²⁶⁶ <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/huren-verhuren/conforme-huurwoning/conformiteitsattest-aanvragen> (consultatie 24 februari 2022).

²⁶⁷ www.vlaanderen.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen (consultatie 26 februari 2022).

artikel 9, §2 Waals Woninghuurdecreet²⁶⁸, waar de vordering tot ontbinding, met eventueel bijkomende schadevergoeding, of de vordering tot het uitvoeren van werken, met eventueel een aanpassing van de huurprijs ingesteld kan worden. Deze problematiek lijkt zowel nadelen te hebben voor de huurders als de verhuurders, aangezien het attest minder wordt aangevraagd.

129. Zaken die hersteld moeten worden komen ook vaak niet alleen. Zo leefde een student in een woning met allerlei gebreken: waar geurhinder was, een gat in een van de kamers, er schimmel aanwezig was, een kapotte lavabo die niet hersteld werd...²⁶⁹ Ze vroeg dan ook een huurvermindering of compensatie. Het lijkt erop dat studenten lang wachten bij problemen vooraleer ze toch ergens hulp proberen zoeken, zodanig dat de problemen vaak al geëscaleerd zijn.

130. Ondanks deze problemen, dient opgemerkt te worden dat de lijsten van de Vlaamse regering met de kleine herstellingen wel degelijk hun weg gevonden hebben binnen de studentenhuur. Studenten en verhuurders zijn goed op de hoogte van deze aparte lijst voor studentenhuur en passen deze in de meeste gevallen ook goed toe. Het gebruik van het conformiteitsattest daarentegen kan nog bevorderd worden.

6.4 Domicilie/tweedeverblijftaks

131. Heel wat studenten worden geconfronteerd met de zogenaamde ‘tweedeverblijfstaks’. Steden en gemeenten kunnen een belasting heffen op geregistreerde woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. In meer dan de helft van de Vlaamse gemeenten bestaat zo’n belasting, maar dit is geen verplichting.²⁷⁰

Registratie van een tweede verblijf leidt, in vergelijking met leegstandsregistratie, meestal tot een lagere belasting. Uit rechtspraak blijkt dat de belasting op tweede verblijven gematigd hoort te zijn, en dus niet mag dienen als een soort sanctie om het fenomeen te bestrijden.²⁷¹ Het tarief wordt meestal forfaitair of uniform bepaald aan de hand van een vast bedrag per tweede verblijf gelegen in de gemeente. Een grote meerderheid van de Vlaamse gemeenten heeft voor deze optie gekozen. Het is mogelijk om het tarief te differentiëren, rekening houdend met bijvoorbeeld de ligging van

²⁶⁸ M. VERHULST, “Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving, leverings-, onderhouds- en herstellingsplicht” in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (51)78.

²⁶⁹ Case nummer 24.

²⁷⁰ www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/tweede-verblijven-opsporen-registreren-en-belasten (consultatie 2 januari 2022).

²⁷¹ www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/tweede-verblijven-opsporen-registreren-en-belasten (consultatie 2 januari 2022); Cass. (1e k.) AR F.13.0125.N, 3 september 2015 (Gemeente Koksijde / C.D.), RW 2015-16 (samenvatting), afl. 15, 591; Rb. West-Vlaanderen (afd. Brugge) 14 juni 2015, TGR-TWVR 2015, afl. 5, 381.

het tweede verblijf in een bepaalde zone van de gemeente of met de waarde of oppervlakte van het tweede verblijf.²⁷²

132. Het reglement van Gent op de belasting op de woningen zonder inschrijvingen in het bevolkingsregister is gewijzigd: vanaf 1 januari 2019 zijn de criteria voor de vrijstelling voor gebruik door studenten strenger. De studio's en/of kamers moeten namelijk beschikken over een conformiteitsattest.²⁷³ Het criterium of een woongebouw al dan niet stedenbouwkundig als een "kamerwoning" kwalificeert, is bijgevolg geen pertinent criterium in het licht van de doelstelling van de belastingvrijstelling.²⁷⁴

133. De stad Gent heft een belasting op tweede verblijven van 1.500 euro²⁷⁵ per aanslagjaar op eigenaars of, in voorkomend geval, vruchtgebruikers of houders van een recht van opstal of erfpacht.²⁷⁶ Ook hier betreft een tweede verblijf een woning op welk adres op 1 januari van het aanslagjaar niemand is ingeschreven in de bevolkings- of vreemdelingenregisters.²⁷⁷

Een vrijstelling geldt echter enkel voor kamers of studio's in 'studentenhuizen'²⁷⁸, zijnde gebouwen die uitsluitend bestaan uit minstens twee kamers (en gemeenschappelijke ruimtes) en/of studio's voor de huisvesting van studenten, die ter beschikking worden gesteld aan studenten in het hoger onderwijs. Een bijkomende voorwaarde voor deze vrijstelling is dat deze gebouwen voldoen aan de stedenbouwkundige normen en dat men hiervoor beschikt over een conformiteitsattest²⁷⁹ waaruit blijkt dat aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit (bedoeld in art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen) is voldaan.²⁸⁰

²⁷² www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/tweede-verblijven-opsporen-registreren-en-belasten (consultatie 2 januari 2022).

²⁷³ <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/belastingen/online-aangiften/belasting-op-woningen-zonder-inschrijving-het-bevolkingsregister-zogenaamde-tweede-verblijven> (consultatie 23 maart 2022).

²⁷⁴ Gent nr. 2020/AR/156, 16 februari 2021, *LRB* 2021 (samenvatting DE JONCKHEERE, M.), afl. 2, 40.

²⁷⁵ Tarief geldend voor het jaar 2022; <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/belastingen/online-aangiften/belasting-op-woningen-zonder-inschrijving-het-bevolkingsregister-zogenaamde-tweede-verblijven> (consultatie 23 maart 2022).

²⁷⁶ Art. 2 Belastingreglement op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister van de Stad Gent (geldig vanaf 1 januari 2021), <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/5f1a900a-cee9-4cdf-8136-e680a82fa515> (consultatie 23 maart 2022).

²⁷⁷ Art. 1 Belastingreglement op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister van de stad Gent (geldig vanaf 1 januari 2021), <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/5f1a900a-cee9-4cdf-8136-e680a82fa515> (consultatie 23 maart 2022); N. BMMENS, W. WILLEMS, "Fiscale behandeling van de verhuur van studentenkamers" in B. TILLEMEN e.a., *(Ver)huur van studentenhuusvesting*, Mortsels, Intersentia, 2019, (217) 223.

²⁷⁸ Art. 2 §4 *juncto* 5 §8 Belastingreglement op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister van de stad Gent (geldig vanaf 1 januari 2021), <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/5f1a900a-cee9-4cdf-8136-e680a82fa515> (consultatie 23 maart 2022).

²⁷⁹ Art. 3.6 Vlaamse Codex Wonen.

²⁸⁰ Merk op dat (net zoals de Vlaamse Codex Wonen) het Vlaams Woninghuurdecreet geen verplichting oplegt tot aanvraag van zulk conformiteitsattest, maar dat een dergelijk attest enkel tot vermoeden strekt dat aan de kwaliteitsnormen is voldaan (art. 12, § 1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet); N. BMMENS, W. WILLEMS, "Fiscale behandeling van de verhuur van studentenkamers" in B. TILLEMEN e.a., *(Ver)huur van studentenhuusvesting*, Mortsels, Intersentia, 2019, (217) 223.

Op deze wijze wil de Stad Gent de woonkwaliteit van de studentenhuysvesting verbeteren. Aanvragen van een conformiteitsattest ingediend bij de bevoegde administratie ten laatste 30 juni van het aanslagjaar én voor zover die resulteren in een conformiteitsattest, worden eveneens in aanmerking genomen vanaf het aanslagjaar van deze aanvraag. Een appartement gelegen in een meergezinswoning wordt nooit beschouwd als een studentenhuys.²⁸¹

134. Men zou dus verwachten dat verhuurders zo een attest aanvragen, een vrijstelling genieten en de tweedeverblijfstaks een onbekende blijft voor de student-huurder.

In de realiteit wordt echter duidelijk dat de doelstelling om de woonkwaliteit van de studentenhuysvesting te verbeteren niet wordt geholpen door deze taks en dit extra kosten zijn die ten laste komen van de student-huurder.

Normaal mag de eigenaar de kosten voor belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister niet doorrekenen aan de huurder tenzij dit uitdrukkelijk is opgenomen in het huurcontract.²⁸²

Contractuele bepalingen zijn vaak vaag geformuleerd.

*“Mijn dochter huurde een kot voor de periode 2020-2021, nu krijgen we van de eigenaar een betalingsopdracht om de verblijfstaks van 1200 euro te betalen. In het contract dat wij in mei 2020 ondertekenden, staat idd een zinnetje (artikel 1 1.3) waarin we erkennen op de hoogte te zijn van de reglementering omtrent de tweede verblijfplaatsen. Maar nergens staat een bedrag vermeld of dat we dit moeten betalen. Het is ons ook nooit gemeld geweest, niet mondeling of schriftelijk. Op de site van de Vlaamse overheid staat dat dit duidelijk op het contract moet vermeld staan. Volgens mij is dit helemaal niet duidelijk. Kan de eigenaar dit van ons eisen? Of kunnen we dit aanvechten?”*²⁸³

Andere studenten krijgen plots gewoon de factuur voorgeschoteld.

“Sinds drie jaar zitten wij op kot te Gent. Het eerste jaar zat ik hier onder een studentencontract met een vriend van mij. Het tweede jaar zat ik met een andere kotgenoot samen in hetzelfde kot. Dat tweede jaar moesten wij twee contracten tekenen. Een als hoofdverblijfplaats en een tweede als studentencontract. Het derde jaar was dit enkel als hoofdverblijfplaats. Wij hebben van onze kotbaas nooit onze domicilie moeten verzetten. Hij heeft hier nooit om gevraagd. Nu krijgen wij plots twee brieven. Een belastingaanslag waar wij 1000 euro moeten betalen voor 2019 en een andere waar wij 1200 moeten betalen voor 2020. In de brief zegt hij dat hij dit op 30 maart 2020 had gestuurd. Wij hebben hier echter nooit iets van gekregen. Wel heeft hij nog berichten gestuurd waarin hij vroeg of wij ons contract voor het AJ 2020-2021 in orde wouden brengen. Dit hebben wij dan ook gedaan. Hij heeft echter niks laten weten over die boetes. Nu komen die plots beide aan.

²⁸¹ <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/belastingen/online-aangiften/belasting-op-woningen-zonder-inschrijving-het-bevolkingsregister-zogenaamde-tweede-verblijven> (consultatie 2 januari 2022).

²⁸² www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten (consultatie 23 maart 2022).

²⁸³ Case nummer 33; eigen onderlijning.

Met de eis dat wij dit in 10 dagen betalen. Moeten wij dit betalen? Is dat niet de huurbaas die deze boetes moet betalen? Ook kan het toch niet dat wij dit in 10 dagen moeten betalen? Wij hebben nooit iets ontvangen op 30 maart. Enkel vandaag (18/11/2020) de twee samen. Er is al altijd moeizaam contact geweest met de kotbaas. Zowel ik als mijn kotgenoot hebben zeer vaak gebeld, nooit nam hij op. Ook onze ouders bellen zeer vaak, opnieuw zonder antwoord. Kunnen jullie ons hierbij helpen? Moeten wij dit betalen of is dit aan onze kotbaas?”²⁸⁴

135. Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt in artikel 60 dat de belasting op tweede verblijven niet in de huurprijs dient inbegrepen te zijn. Hier heeft de wetgever zich mijns inziens snel vanaf gemaakt. Reeds bij de opmaak van het decreet werd vastgesteld dat in de praktijk verhuurders ook de belasting op tweede verblijven doorrekenen aan hun huurders. Als de belasting voor tweede verblijven in de basishuurprijs opgenomen moet worden, zullen verhuurders voor de zekerheid het hoogste tarief in de huurprijs opnemen waardoor vele studenten onnodig een veel hogere huurprijs moeten betalen. Om deze situatie te vermijden moet worden bepaald dat de belasting op tweede verblijven buiten de huurprijs valt.²⁸⁵

Verhuurders kunnen deze taks dus doorrekenen aan de student, terwijl de taks als doel heeft de woonkwaliteit van de studentenhuisvesting te verbeteren. Verhuurders vragen echter zelden de vrijstelling voor de taks en het conformiteitsattest aan, aangezien ze de taks gewoon kunnen doorrekenen en dit veel gemakkelijker is dan de hele procedure te doorlopen.

136. Als draagkrachtige partij, lijkt het me dan ook logisch deze taks op tweede verblijven enkel en alleen bij de verhuurder te leggen en de mogelijkheid om dit naar de huurder door te schuiven niet langer mogelijk te maken. Daarnaast kan de verhuurder een conformiteitsattest aanvragen om een vrijstelling te bekommen, iets waar de huurder op dit moment geen vat op heeft.

De stad Gent geeft nu ook aan in haar actieplan rond studentenhuisvesting dat ze zal bekijken of het huidige belastingreglement aangepast moet worden.²⁸⁶

137. Ook volgt uit het algemene verbintenissenrecht dat de kosten en lasten met betrekking tot het eigendomsrecht worden gedragen door de verhuurder-eigenaar, zoals bijvoorbeeld onroerende voorheffing en beheerskosten, maar ook de grondbelasting en gemeentebelasting op balkons en garages,....²⁸⁷ De belasting op tweede verblijven kan ook als een kost met betrekking tot het

²⁸⁴ Case nummer 31; eigen onderlijning.

²⁸⁵ Amendement nr. 24, *Parl.St. VI.Parl*, 2017-18, nr.1612/3, 14.

²⁸⁶ A. OUTTERS, "Gents actieplan voor tekort aan studentenkoten: "matchmaking" tussen locaties en ontwikkelaars", www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/04/28/actieplan-voor-tekort-aan-studentenkoten-in-gent/ (consultatie 28 april 2022).

²⁸⁷ C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2010, 146; M. DAMBRE, *Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2018, 168; G. KERSTENS, A. GABRIELS, "Stapsgewijze analyse van een woninghuurcontract" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, (II.Q.1-1) II.Q.4-22.

eigendomsrecht gezien worden.²⁸⁸ Zo wordt in Gent als belastingplichtige gezien de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht van de woning.²⁸⁹

Deze opvatting moet echter als betwistbaar worden bestempeld. Er zijn meerdere strekkingen in de rechtspraak en rechtsleer.²⁹⁰ De voorbije jaren ontstond er namelijk heel wat ophef over de gemeentelijke belasting op tweede verblijven. Deze lokale belasting kende de laatste jaren een wildgroei aan onderscheiden motiveringen, met de nodige rechtspraak tot gevolg.²⁹¹ Er is nog discussie over de verenigbaarheid van de belasting met artikel 464,1° W.I.B. 1992, wanneer de eigenaar als zodanig als belastingplichtige wordt aangeduid.²⁹²

138. Ook in verband met domicilie zijn er nog wat onduidelijkheden.

*“Ik zit momenteel in mijn laatste jaar en ik zit op kot. De kotbazin liet ons weten dat ze graag tegen het einde van de maand weet of we al dan niet ons contract zouden verlengen. Nu, ik ben er nog niet helemaal aan uit of ik zou willen verder studeren en dus nog op kot zou blijven, of ik toch zou werken en dus mijn kot zou moeten opzeggen. Daarom dacht ik dat het ideaal zou zijn om mijn kot sowieso nog een jaar te verlengen, en als ik dan uiteindelijk zou beslissen om toch niet meer verder te studeren en te beginnen werken, nog een jaartje op mijn kot te blijven. Nu zei een van mijn vrienden me dat dit misschien niet zou mogen omwille van het feit dat mijn domicilie op mijn thuisadres staat en dus niet op kot. Ik wou dus vragen of dit dan ook inderdaad voor problemen zou kunnen zorgen als ik dus mijn kot zou houden en zou beginnen werken en mijn domicilie dan nog thuis staat bij mijn mama?”*²⁹³

Studenten die afstuderen en nog niet weten of ze willen verder studeren of beginnen werken staan vaak voor een dilemma: sluit ik nog een studentenhuurovereenkomst af of niet?

Een student kan zich domiciliëren in het studentenverblijf op voorwaarde dat de verhuurder daarvoor zijn stilzwijgende of uitdrukkelijke toestemming geeft. In dat geval is niet Titel III, maar Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet in verband met woninghuur van toepassing. Van een uitdrukkelijke toestemming zal zelden sprake zijn, omdat het gebruik als hoofdverblijfplaats doorgaans wordt uitgesloten in een studentenhuurovereenkomst. Ook een stilzwijgende toestemming lijkt weinig waarschijnlijk, omdat de toestemming van de verhuurder niet afgeleid kan

²⁸⁸ Ook al heeft de belasting op de tweede verblijven niet dezelfde grondslag heeft als de onroerende voorheffing.; Cass. 15 april 1983, *RW* 1983-84, 798.

²⁸⁹ Art. 4 Belastingreglement op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister van de stad Gent (geldig vanaf 1 januari 2021) <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/5f1a900a-cee9-4cdf-8136-e680a82fa515> (consultatie 23 maart 2022).

²⁹⁰ J. ASTAES, “De belasting op de tweede verblijven: een overzicht”, *Huur* 2006, (55) 59.

²⁹¹ Voor een beknopt overzicht van recente rechtspraak aangaande deze materie omtrent verschillende punten, zie onder meer: M. DE JONCKHEERE, “Over de belasting op tweede verblijven en oude huurcontracten” (noot onder Rb. Antwerpen 9 oktober 2015), *TFR* 2015, (842) 842; K. WAUTERS, N. APPERMONT, “De belasting op tweede verblijven: 'plus ça change, plus c'est la même chose...’”, *TVGEM* 2017, (123) 123.

²⁹² J. ASTAES, “De belasting op de tweede verblijven: een overzicht”, *Huur* 2006, (55) 59.

²⁹³ Case nummer 32.

worden uit de omstandigheden waarin de verhuur plaatsvindt (zoals bv. wel bij een eengezinswoning).²⁹⁴

139. Een studentenhuurovereenkomst sluiten en daarna het gehuurde goed gewoon bewonen als niet-student houdt ook risico's in. De meeste studentenhuurovereenkomsten bevatten een bepaling dat de student is ingeschreven of zich zal inschrijven aan een onderwijsinstelling. Indien de student dat niet doet, kan de verhuurder de huurovereenkomst ofwel laten ontbinden wegens wanprestatie (de student komt dan zijn contractuele verbintenis om zich in te schrijven niet na), ofwel de huurovereenkomst laten vernietigen wegens bedrog (wanneer de betrokkene nooit de intentie heeft gehad zich in te schrijven).²⁹⁵

De verhuurder moet daarvoor telkens een vordering instellen voor de vrederechter (zowel de nietigheid van de huurovereenkomst als de ontbinding ervan moeten steeds uitgesproken worden door de rechter²⁹⁶).

140. Momenteel is er ook geen specifieke wettelijke regeling voorzien voor het geval waarin een student en een niet-student samen willen huren. Toch komt deze situatie soms voor in de praktijk. Deze leemte in de wetgeving, zou nog kunnen worden aangevuld. Enkele oplossingen worden hier alvast aangereikt.

Een eerste mogelijkheid is dat de niet-student die zijn hoofdverblijfplaats in de woning heeft, het huurcontract sluit en de student laat bijwonen. De huurovereenkomst is dan onderworpen aan Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit kan voor de betrokkenen echter minder interessant zijn: alleen de niet-student is huurder en kan worden aangesproken voor de huurdersverplichtingen.²⁹⁷

Een volledig andere oplossing bestaat erin dat zowel de niet-student, als de student het huurcontract ondertekenen. Zolang één van de huurders zijn hoofdverblijfplaats in de woning heeft, kan ervan worden uitgegaan dat Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet (woninghuur) primeert en de toepassing van Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet (studentenhuur) als het ware opsloort. Als beide partners (student en niet-student) dan het huurcontract tekenen, is Titel II op hen beiden van toepassing, omdat die regeling sowieso van toepassing is op de niet-student die in de woning

²⁹⁴ Agentschap Wonen-Vlaanderen, "FAQ Studentenhuurovereenkomsten", 2020, 2, www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf (consultatie 16 februari).

²⁹⁵ Agentschap Wonen-Vlaanderen, "FAQ Studentenhuurovereenkomsten", 2020, 1, www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf (consultatie 16 februari).

²⁹⁶ Art. 1184bis oud BW.

²⁹⁷ Agentschap Wonen-Vlaanderen, "FAQ Studentenhuurovereenkomsten", 2020, 4, www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf (consultatie 16 februari).

zijn hoofdverblijfplaats heeft en hij in ieder geval de bescherming van Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet geniet.²⁹⁸

141. Wat betreft domicilie en tweedeverblijftaksen zijn hierboven enkele nadelen aangestipt voor studenten. Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt met andere woorden voor deze punten meer mogelijkheden aan voor verhuurders dan voor student-huurders.

6.5 EGW

142. In het algemeen werden niet zoveel problemen opgemerkt in verband met de energie, gas en waterkosten, sinds de komst van het Vlaams Woninghuurdecreet en de zogenaamde ‘all-in’ huurprijs.

Toch contacteerde een student de vzw Op Krot in verband met een probleem over de kosten. Zo vroeg deze student de energiefactuur van de verhuurder te mogen inkijken, alsook het EPC-atteest om de prijs beter te kunnen inschatten na ontvangst van een afrekening die meer dan het dubbele bedroeg dan het jaar voordien. Als antwoord hierop beweert de kotbaas dat de student een manier zoekt om het contract eenzijdig te verbreken, dat hij daarmee akkoord gaat en de student binnen de 10 dagen het pand moet verlaten.²⁹⁹

Aangezien de verrekening van de kosten en lasten (zoals energiegebruik) niet uitgebreid besproken wordt in Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet, wordt teruggevallen op het gemeen recht. Artikel 1728ter oud BW bepaalt dat de kosten en lasten in een afzonderlijke rekening moeten worden gegeven. Verder moeten de stukken die van deze uitgaven doen blijken, worden overgelegd. Belangrijk daarbij is dat de verhuurder enkel het recht heeft om zijn werkelijke uitgaven voor elektriciteit, water en telecommunicatie aan de huurder aan te rekenen, tenzij er onderling een forfait werd afgesproken. Om dit te kunnen controleren, voorziet de wet erin dat je als huurder altijd het recht hebt om van je verhuurder de bewijsstukken te vragen van zijn werkelijke uitgaven voor jouw energie-, water- en telecommunicatieverbruik.

Een verduidelijking van deze transparantieplicht invoegen in Titel III het Vlaams Woninghuurdecreet, zoals die reeds werd ingeschreven in art. 38, §3 in Titel II m.b.t. woninghuur, zou een verrijking kunnen zijn van de bestaande bepaling voor de student-huurder.

143. Een andere student kreeg dan weer te maken met de gevolgen van een oude verwarming in een herenhuis. De student kon drie weken de verwarming niet gebruiken – en dit in de maand januari - en moest een noodoplossing aanschaffen die zorgde voor een piek in haar afrekening.³⁰⁰ Het was aan de verhuurder om de verwarming te herstellen³⁰¹, maar dit duurde te lang. Hier komt ook de

²⁹⁸ Agentschap Wonen-Vlaanderen, “FAQ Studentenhurovereenkomsten”, 2020, 4, www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf (consultatie 16 februari).

²⁹⁹ Case nummer 34.

³⁰⁰ Case nummer 35.

³⁰¹ Art. 25 Vlaams Woninghuurdecreet.

Vlaamse Codex Wonen bij kijken aangezien artikel 3.1, §1,3° vereist dat dat elke woning moet voldoen aan de vereisten op het vlak van verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten.

144. De komst van de all-in huurprijs heeft echter wel gezorgd voor minder verrassingen bij het afrekenen van de huur, wat een groot voordeel is voor de student-huurders. Een overname van de transparantieplicht inzake kosten en lasten zou een meerwaarde zijn in Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet.

6.6 Indexatie

145. Art. 34 *juncto* 61, §2 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt de regels over de indexatie van de huurprijs. Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing wordt alleen gedaan als de belanghebbende partij daar schriftelijk om verzoekt. De aanpassing werkt *slechts* terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.³⁰²

146. Deze regel kan uit het perspectief van de student als een nadeel worden beschouwd, omwille van de terugwerkende kracht van de indexatie.

*“Graag willen we jou ook meedelen dat we een huurindexering doorvoeren. Zie berekening in bijlage. Gelieve het bedrag van 4euro/maand x 3 maanden (okt - nov - dec) = 12euro nastorten op onze rekening. De nieuwe huurprijs bedraagt 394€/maand. Graag dit bedrag maandelijks vanaf deze maand [januari 2021] betalen.”*³⁰³

In de desbetreffende casus werd deze indexatie ook slechts doorgevoerd nadat de student 10% van de huurprijs had teruggevraagd op grond van het besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2020 ingevolge de coronapandemie. Deze dreigtechniek zagen we zelfs meer dan één keer door verhuurders toegepast.

*“Besluit: als jullie de korting zouden verkiezen horen we dit wel en zijn we bereid de huur voor April en Mei aan te passen maar zien we ons dan ook verplicht om de indexaanpassingen door te voeren”*³⁰⁴

Het dreigen met indexatie is duidelijk een gevolg dat de wetgever niet beoogd heeft. Voor studenten zou het wel eens duidelijker zijn als elk jaar de indexatie sowieso doorgevoerd wordt, lettende op de rechtszekerheid.

³⁰² Art. 61 *juncto* 34, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

³⁰³ Case nummer 36.

³⁰⁴ Case nummer 7, *d.d.* 24 juli 2020.

6.7 Verhoging

147. Een student zijn kotbaas had een mail gestuurd dat de huurprijs vanaf volgend academiejaar stijgt met 30 euro per maand extra. De kotbaas geeft volgende uitleg: “*meerdere redenen zijn de oorzaak hiervan. Taksen, belastingen en stijging van de prijzen in het algemeen.*” Echter zijn er aan de kamer van de student geen verbeteringen aangebracht.³⁰⁵

Bij een andere student steeg de kotprijs met 25 euro per maand omdat ‘de water en elektriciteitsfactuur sterk gestegen is in vergelijking met andere jaren’.³⁰⁶ Deze case dateert van 21 april 2021. Het lijkt geen twijfel dat de explosie van de energieprijzen een jaar later³⁰⁷ voor nóg meer problemen zorgt. Verhuurders rekenen de verhoging van de energieprijzen door naar de studenten, soms in de vorm van een verhoging van de basishuurprijs.

148. Deze verhogingen kunnen sinds het Vlaams Woninghuurdecreet niet zomaar door de beugel.

Als een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs.³⁰⁸ Dit kan alleen wanneer de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met ten minste 20% is gestegen of ten gevolge van werkzaamheden met ten minste 10% is gestegen.³⁰⁹

In de praktijk leert men echter dat verhuurders de huurprijs vaak wel herzien, zonder dat de student zich hiertegen zal verzetten. De hoge druk op de huurmarkt, ook voor studentenkoten, zorgt voor deze tendens.³¹⁰

149. Veel vragen rijzen ook wanneer het gehuurde goed een nieuwe eigenaar krijgt. Kan mijn nieuwe kotbaas mij op straat zetten? Kan de nieuwe kotbaas mij een nieuw contract met een andere inhoud voorschotelen? Aangezien het Vlaams Woninghuurdecreet hieromtrent niets specifiek heeft bepaald, moet men terugvallen op artikel 1743 oud BW.

150. De gevolgen van een verandering van eigenaar voor de huurder hangen af van het feit of de huurovereenkomst voor die vervreemding³¹¹ vaste datum heeft.³¹²

³⁰⁵ Case nummer 38.

³⁰⁶ Case nummer 39.

³⁰⁷ D.d. april 2022; A. PAUWELS, “Explosie energieprijzen veegt effect btw-verlaging al na één maand weg”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/04/21/btw-verlaging-compleet-weggeveegd-door-exploderende-gas-en-str/ (consultatie 27 april 2022).

³⁰⁸ Art. 61, §3, eerste lid, eerste zin Vlaams Woninghuurdecreet.

³⁰⁹ Art. 61, §3, eerste lid, tweede zin Vlaams Woninghuurdecreet.

³¹⁰ A. OUTTERS, “Gents actieplan voor tekort aan studentenkoten: "matchmaking" tussen locaties en ontwikkelaars”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/04/28/actieplan-voor-tekort-aan-studentenkoten-in-gent/ (consultatie 28 april 2022).

³¹¹ Het verlijden van de authentieke akte moet hier concreet gezien worden als het tijdstip van vervreemding.

³¹² Agentschap Wonen-Vlaanderen, “Vulgariserende toelichting studentenhuisvesting bij het

Als de huurovereenkomst een vaste datum heeft voor de vervreemding van het gehuurde goed, moet de nieuwe eigenaar van de woning de huurovereenkomst naleven. Hij neemt als nieuwe verhuurder alle rechten en verplichtingen over van de vorige verhuurder, behalve als de huurovereenkomst een uitzettingsclausule bevat. In dat geval heeft de huurder recht op een schadevergoeding.³¹³

Als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft voor de vervreemding van het gehuurde goed, is de koper niet gebonden door de huurovereenkomst en kan hij de huurder uit de woning zetten. Om redenen van billijkheid en redelijkheid, zal hij de huurder wel een termijn van een tot twee maanden moeten geven om de woning te verlaten. De huurder kan aan de verhuurder (dus niet aan de koper) een schadevergoeding vragen, omdat die zich niet aan zijn verplichtingen heeft gehouden.³¹⁴

Opvallend is dat een student nog steeds moet letten op het feit of het contract een vaste datum heeft, terwijl bij woninghuur werd bepaald dat de nieuwe eigenaar sowieso de bestaande huurovereenkomst moet respecteren.³¹⁵

151. Uit de paar geselecteerde cases blijkt echter dat de nieuwe eigenaar snel overgaat tot een verhoging van de huurprijs.

Een student kreeg van haar kotbaas (een besloten vennootschap) te horen dat het gebouw verkocht was. De nieuwe eigenaar had de huurprijs verhoogd met €25 per maand en alle contact zou met de nieuwe eigenaar verlopen. Uit het huurcontract blijkt echter dat niet het gebouw maar wel de BV verkocht is aan de nieuwe eigenaar. De student vraagt zich dus af of een huurprijsverhoging zomaar kan aangezien de contractspartijen dezelfde blijven.³¹⁶ In dit scenario zou de student kunnen steunen op artikel 61, §3, eerste lid, eerste zin Vlaams Woninghuurdecreet. Als de verhuurder en de huurder opeenvolgende huurovereenkomsten voor dezelfde woning sluiten, mag de huurprijs niet hoger liggen dan de huurprijs die in de eerste overeenkomst van korte duur werd bepaald.

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de koper volledig in de rechten van de verkoper.³¹⁷ Zo blijven de partijen juridisch dezelfde. Maar *de facto* is de verhuurder niet meer dezelfde gebleven aangezien het pand verkocht werd aan de nieuwe zaakvoerder.

Bij een andere nieuwe eigenaar zou de huurprijs stijgen van 230 euro per maand naar 480 euro per maand, dit omwille van werken die hij nog zou willen uitvoeren en omdat hij een all-in huurprijs wil hanteren.³¹⁸ Artikel 61, §3, eerste lid, tweede zin Vlaams Woninghuurdecreet stelt dat de normale huurwaarde van het goed met minstens 10% gestegen moet zijn ten gevolge van

Vlaams Woninghuurdecreet", 2021, 28, www.woninghuur.vlaanderen/downloads.

³¹³ Agentschap Wonen-Vlaanderen, "Vulgariserende toelichting studentenhuisvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet", 2021, 28, www.woninghuur.vlaanderen/downloads.

³¹⁴ Agentschap Wonen-Vlaanderen, "Vulgariserende toelichting studentenhuisvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet", 2021, 28, www.woninghuur.vlaanderen/downloads.

³¹⁵ Art. 38 Vlaams Woninghuurdecreet.

³¹⁶ Case nummer 37.

³¹⁷ Art. 38 Vlaams Woninghuurdecreet.

³¹⁸ Case nummer 40.

werkzaamheden. Dat er nog werken zullen worden uitgevoerd is dus geen goede reden om de huurprijs te verhogen.

152. De wetgever wou niet verder bouwen op de Woninghuurwet voor wat betreft de basishuurprijs bij opeenvolgende korte overeenkomsten met verschillende huurder en dit wegens gebrek aan afdwingbaarheid. De betaalbaarheid van de huurprijs zou bevorderd worden via andere maatregelen, zoals huursubsidies, geconventioneerde huur enzovoort.³¹⁹

Als men een nieuwe overeenkomst (en geen opeenvolgende) sluit met de nieuwe eigenaar, kan men zich niet beroepen op artikel 63. De huurprijsstijging is dan niet in strijd met het Vlaams Woninghuurdecreet.

Het lijkt geen twijfel dat dit een grote impact op studenten kan hebben. In de praktijk proberen sommige verhuurders de huidige regels ook te omzeilen door met dezelfde student wel opnieuw te contracteren maar enkel voor een ander kot in bijvoorbeeld hetzelfde gebouw zodat de huurprijs wel kan stijgen.

6.8 Nalezen contract

153. Alle bepalingen van het Woninghuurdecreet over studentenhuurovereenkomsten zijn van dwingend recht³²⁰ en moeten dus verplicht worden gevolgd. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van deze regels mag afwijken, zelfs niet als de verhuurder en de huurder daarover akkoord gaan. Een dwingende regel is altijd van toepassing, zelfs als het contract een tegenovergestelde clausule bevat. In dat geval is die contractuele clausule nietig, maar de andere bepalingen van de huurovereenkomst blijven wel geldig.³²¹ Meer dan andere jaren werden in 2021 vragen gesteld aan Op Krot om huurcontracten na te lezen. Daaruit bleek dat de nieuwe wetgeving nog niet overal is opgenomen.

154. Een student vroeg om haar huurcontract na te lezen samen met het huishoudelijk reglement en de algemene beschikkingen.³²² De student maakte zich namelijk ernstige zorgen over bepaalde bepalingen. De student in kwestie schreef zelf enkele verbeteringen op het reglement en vroeg ons advies in hoeverre de bepalingen van de verhuurder zomaar doorgevoerd konden worden.

155. Zo bepaalde het huishoudelijk reglement dat herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht steeds ten laste van de huurder vielen. Dit terwijl deze herstellingen duidelijk ten laste vallen van de verhuurder.³²³

³¹⁹ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 47.

³²⁰ Art. 54 Vlaams Woninghuurdecreet.

³²¹ Agentschap Wonen-Vlaanderen, "Vulgariserende toelichting studentenhuusvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet", 2021, 9, www.woninghuur.vlaanderen/downloads.

³²² Case nummer 41.

³²³ Art. 26 Vlaams Woninghuurdecreet.

11. **Vervroegde beëindiging** : Indien de huurder het gehuurde goed vroegtijdig wenst te verlaten voor het verstrijken van de vervalddag van de huur, kan de verhuurder naar eigen keuze :

Hetzij eisen dat de huurder verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de huurovereenkomst, met de schriftelijke toestemming evenwel tot overdracht van de overeenkomst aan een derde, die door de huurder wordt gezocht en door de verhuurder wordt goedgekeurd; dit alles onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de verbrekende huurder

- Alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen,...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de huuroverdracht;
- De eventuele huurschade en kosten heeft betaald voor het opnieuw in staat stellen van het goed, berekend volgens de uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt in der minne ofwel door een in gemeen overleg of door de vrederechter aangeduide deskundige wiens ereloon ten laste van de huurder zal vallen.

Hetzij de vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst mits naleving van een opzeggingstermijn van twee maanden die een aanvang zal nemen de eerste dag van de maand, die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gedaan, en betaling van een forfaitaire en onherleidbare verbrekingsvergoeding gelijk aan twee maanden.

Ook wat betreft de beëindigingsmogelijkheden van de student-huurder werden bepalingen aangereikt die manifest ingaan tegen artikel 64 Vlaams Woninghuurdecreet. Wat opvalt is dat de verhuurder steeds een forfaitaire en onherleidbare verbrekingsvergoeding vereist. Ook wordt voor de vervroegde beëindiging voor de inwerkingtreding van het contract steeds een prijs gevraagd, terwijl dit tot 3 maanden ervoor nog kosteloos kan. Deze bepalingen doorkruisen duidelijk de gedachte van het Vlaams Woninghuurdecreet.

13. De huurder verbindt zich er toe het rustig huurgenot, de privacy van de medebewoners en de rust van de burens te respecteren en zich aan geen enkele buitensporigheid schuldig te maken, dit zowel in als rond het gebouw. De huurder maakt de bezoeker attent op de noodzakelijke rust en stilte in het gebouw. Het gebruik van een radio-, CD-, DVD- of TV-toestel is toegelaten indien de medehuurlers hierdoor niet worden gestoord. Platenspelers, spelcomputers, game consoles, play stations en home entertainment configuraties zijn niet toegelaten. Het bespelen van muziekinstrumenten is verboden. In geen geval mogen – noch in de studio, noch in de traphallvergaderingen of luidruchtige gesprekken gevoerd worden. Er mogen evenmin feestjes of fuiven plaatsgrijpen. Het is de huurder verboden buitenstaanders in de studio te laten overnachten, onder te verhuren, noch de huurovereenkomst over te dragen aan derden zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder. De bezettingsnorm volgens verordening wooninspectie dient steeds te worden nageleefd. Het aantal gelijktijdige aanwezigen inde studio dient tot maximum vier (4) te worden beperkt. Vanaf 23 uur tot 8 uur dient volledige stilte in het gebouw in acht te worden genomen en dienen de huurder(s) en of derden zich te onthouden van de drukknoppen van de parlofoon. Gsm-toestellen worden ingesteld op stil- of trilfunctie. De verhuurder behoudt zich het recht voor buitenstaanders de toegang tot het gebouw te ontzeggen.

157. Ook dit artikel heeft een verre gaande impact op het huurgenot van de huurder-student. Sommige zinnen gaan tot het absurde toe. Zo mogen game consoles, Playstations en dergelijke niet op kot, mogen geen muziekinstrumenten bespeeld worden en zou je gsm alleen op stil-of trilfunctie mogen staan. Het is duidelijk dat dergelijke zaken niet overeenstemmen met artikel 1719,3° oud BW dat het rustig huurgenot van de huurder waarborgt. Daarnaast kan men als verhuurder onderhuur niet zomaar uitsluiten. De verhuurder in kwestie vraagt een voorafgaandelijke schriftelijke toestemming vooraleer onderhuur of overdracht van huur mogelijk zou zijn. Alhoewel dit in overeenstemming is met artikel 59, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet, wordt toch het tweede lid genegeerd. Wanneer de student deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt, wordt de verhuurder geacht in te stemmen met de onderhuur of overdracht van huur, tenzij deze gegronde redenen kan aanvoeren.³²⁴

³²⁴ Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

158. Verder bepaalden de algemene beschikkingen dat het binnenbrengen en houden van dieren niet is toegelaten. Het houden van een huisdier kan als een onderdeel van het recht op privéleven, gezinsleven en woonplaats worden beschouwd zoals bepaald in artikel 8 van het Europees Verdrag ter bescherming van de rechten van de mens. Een clause in de huurovereenkomst dat een absoluut verbod op huisdieren inhoudt, zal dan ook in eerste instantie moeilijk afdwingbaar zijn.³²⁵ Dit neemt niet weg dat er in een private huurovereenkomst wel degelijk contractuele afspraken kunnen gemaakt worden tussen de verhuurder en de huurder omtrent het al dan niet houden van huisdieren. Het legitieme belang van de verhuurder bij de handhaving van het gehuurde goed kan geenszins geschaad worden door het houden van niet-schadelijke huisdieren, zoals katten en (kleine) honden.³²⁶ Is er een uitzondering voorzien in het reglement van mede-eigendom, dan moet de huurder dit ook respecteren aangezien dan het recht op het privéleven van de andere eigenaars in het gedrang komt.³²⁷ Een verhoging van de huurprijs voor het houden van huisdieren kan niet, evenmin als een ontbinding van het huurcontract door de huurder als die verhoging niet betaald wordt.³²⁸ De rechter heeft in dit contentieux wel een zekere beoordelingsvrijheid. Dit blijkt uit een vonnis van een vrederechter in Mechelen.³²⁹ Deze aanvaardde niet dat de huurder een hangbuikzwijn mocht houden op zijn appartement omdat niet voldaan is aan de vereiste van universaliteit. De clause geldt in beginsel voor iedereen, overal en in alle omstandigheden. De rechter besliste dat dit voor het houden van een hangbuikzwijn op een gehuurd appartement niet het geval is. Hoewel een algemeen verbod op huisdieren in het huurcontract de toets aan artikel 8 EVRM dus niet doorstaat en ongeldig is³³⁰, kunnen partijen onderling wel meer specifieke contractuele afspraken maken die wel geldig zijn. Partijen kunnen op die manier bijvoorbeeld overeenkomen dat enkel kleine huisdieren die geen schade of overlast veroorzaken zijn toegelaten. De Vrederechter te Aalst oordeelde in die zin op 12 mei 2015.³³¹

Het leidt geen twijfel dat daarnaast in het algemeen het binnenbrengen van een dier verbieden³³², denk maar aan vrienden die langskomen met een hond, een té verregaande bepaling is.

159. Tot slot stond er ook een uitdrukkelijk ontbindend beding in de huurovereenkomst.

³²⁵ N. CARETTE, N. VAN DAMME, "Actuele ontwikkelingen inzake woninghuur en handelshuur (2016-2020)" in B. TILLEMANN, A.L. VERBEKE (eds.), *Themis 115 - Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, (137) 171.

³²⁶ Vred. Genk 5 juni 2018, *T.Vred.* 2019, 28.

³²⁷ X., "Mag de verhuurder huisdieren verbieden?", <https://advo-recht.be/kennisbank/huurrecht/woninghuur-na-2019/mag-de-verhuurder-huisdieren-verbieden/> (consultatie 28 februari 2022).

³²⁸ A. GODFROID, "Meer huur betalen voor het houden van een huisdier: kan niet, zegt vrederechter", *Juristenkrant* 2020, nr. 404, 3; Vred. Willebroek, 27 januari 2020, *RW* 2020-21, 355.

³²⁹ Vred. Mechelen 16 december 2009, *RW* 2010-11, 1066.

³³⁰ Zie onder meer: Vred. Willebroek 27 januari 2020, *RW* 2020-21, 355; Vred. Brugge 14 april 2015, *Huur* 2016, 30; Vred. Aalst 12 mei 2015, *Huur* 2015, 34; Vred. Leuven 6 oktober 2015, *Huur* 2016, 37; Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 17 december 2015, *T.Vred.* 2017, 250; Vred. Genk 5 juni 2018, *T.Vred.* 2019, 28; anders: Vred. Gent 28 januari 2020, *RW* 2020-21, nr. 04, 154; Vred. Zinnik 28 augustus 2013, *T.Vred.* 2016, 134.

³³¹ Vred. Aalst 12 mei 2015, *RW* 2016-16, afl. 31, 1235.

³³² "Het binnenbrengen en houden van huisdieren is niet toegelaten."

“Iedere vertraging bij de betaling van de huur of aanhorigheden, de niet-naleving van de wettelijke en contractuele verplichtingen, alsook iedere inbreuk op één der artikels van de algemene beschikkingen en het huishoudelijk reglement, **zal de eigenaar machtigen de huurovereenkomst ten laste van de huurder te ontbinden.**”

De partijen mogen echter geen clause opnemen dat de huurovereenkomst van rechtswege eindigt als een van de partijen zijn verplichtingen niet naleeft. Zo een clause is nietig. Alleen de vrederechter kan de ontbinding van de huurovereenkomst uitspreken.³³³

160. In een tweede huurovereenkomst³³⁴, waar de verhuurder een besloten vennootschap was, zijn veel minder opmerkingen te maken.

De enige bepaling waar vragen bij gesteld kunnen worden is de volgende: “Indien de tellerkast zich bevindt in de kamer zal de huurder er rekening mee dienen te houden dat er driemaandelijks een telleropname is, dit zonder voorafgaande afspraak.”

De verhuurder heeft namelijk steeds de overkoepelende plicht om aan de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te verschaffen, zolang de huur duurt.³³⁵ De bepalingen over studentenhuur in het Vlaams Woninghuurdecreet bevatten geen verwijzing naar artikel 14 (dat deze plicht oplegt inzake woninghuur), met als gevolg dat op dit vlak de gemeenrechtelijke regeling uit artikel 1719, 3° oud BW van toepassing blijft (art. 3 Vlaams Woninghuurdecreet). Hierdoor rijst de vraag of de verhuurder het recht heeft om het goed te betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn eigen onderhouds- en herstelplicht na te komen of om te controleren of de huurder zijn verbintenissen nakomt. In tegenstelling tot artikel 14, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet bevat artikel 1719 oud BW hierover geen uitdrukkelijke bepaling.

De memorie van toelichting bij artikel 14, tweede lid verduidelijkt echter dat deze bepaling in wezen bevestigt wat reeds algemeen aanvaard wordt in het licht van artikel 1719 oud BW.³³⁶ Ook bij studentenhuurovereenkomsten heeft de verhuurder dus een “bezoekrecht”. In overeenstemming met het gemeenrechtelijke artikel 1134, derde lid oud BW moeten zowel de verhuurder als huurder zich op dit vlak te goeder trouw opstellen.³³⁷ Zo mag de verhuurder het goed enkel betreden op vooraf afgesproken tijdstippen en mag de huurder niet blijvend weigeren om het bezoekrecht toe te staan

³³³ Agentschap Wonen-Vlaanderen, “Vulgariserende toelichting studentenhuisvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet”, 2021, 31, www.woninghuur.vlaanderen/downloads; art.1762bis oud BW.

³³⁴ Case nummer 42.

³³⁵ S. MARYSSE, “Rechten en verbintenissen van de verhuurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (415) 450, nr. 85.

³³⁶ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 34.

³³⁷ A. VAN OEVELEN, “Het Vlaamse Woninghuurdecreet”, *RW* 2018-19, afl. 19, (722) 732-733, nr. 24.

zonder zich constructief op te stellen bij het zoeken naar een ander passend moment. Om discussie hierover te vermijden, valt het aan te raden om in een contractuele regeling te voorzien.³³⁸

161. Niet alle huurcontracten volgen de regels conform het decreet. Ingevolge het dwingend karakter van het decreet zou dit geen probleem mogen zijn. Studenten weten echter vaak niet wat hun rechten zijn, waardoor dit wel weer problemen creëert.

Bij studentenverhuur is vaak geen verhuurmaatschappij of een rechtspersoon betrokken, waardoor verhuurders gewoon contracten blijven opmaken zoals ze het gewoon zijn, zonder inachtneming van de nieuwe wetgeving. Het beroemde adagium “*Nemo censetur ignorare legem*” (“niemand wordt geacht de wet niet te kennen”) is hier op zijn plaats. De verhuurders worden desalniettemin geacht de nieuwe wetgeving te kennen en ze toe te passen.

Het bekend maken van het Vlaams Woninghuurdecreet bij verhuurders én studenten is een waardevolle zet in de strijd tegen onwettige bepalingen van huurcontracten, een doel dat ook vzw Op Krot ondersteunt. Daarnaast mag ook gezegd dat de handige brochures en folders³³⁹ die werden opgesteld door de Vlaamse regering én gratis te bestellen zijn, zeker en vast hun vruchten al hebben afgeworpen. Tot slot is het decreet van dwingend recht³⁴⁰, dus als partijen ervan afwijken dan zal het Vlaams Woninghuurdecreet toch gelden.

6.9 Privacy

162. Een punt waar niet als eerste aan gedacht wordt bij het woord studentenhuur, maar waar toch regelmatig eens problemen voorkomen betreft de privacy van de student-huurder.

163. Het recht op privé- en gezinsleven is een van de belangrijkste grondrechten en werd zowel in het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens³⁴¹ als de Belgische grondwet³⁴² opgenomen. Het recht op bescherming van de woning hoort daarbij.

Deze grondrechten hebben tot gevolg dat het de verhuurder in principe verboden is om zomaar het verhuurde pand te betreden, zeker niet zonder de toestemming van de huurder. Indien de verhuurder zich in het verhuurde goed zou begeven zonder medeweten van de huurder maakt deze zich schuldig aan het misdrijf huisvredebreuk uit artikel 439 van de Strafwet. Ook de huurwetgeving bevat bepalingen waaruit volgt dat de verhuurder de woning niet zomaar mag bezoeken. De verhuurder moet de huurder immers het rustig genot geven en is de huurder vrijwaring verplicht voor zijn eigen

³³⁸ M. VERHULST, “Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving, leverings-, onderhouds- en herstellingsplicht” in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuusvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (51) 81.

³³⁹ www.vlaanderen.be/publicaties/het-vlaams-woninghuurdecreet-voor-studentenhuurovereenkomsten-gesloten-vanaf-1-januari-2019 (consultatie 1 maart 2022).

³⁴⁰ Art. 54 Vlaams Woninghuurdecreet.

³⁴¹ Art. 8 EVRM.

³⁴² Art. 22 Gw.

daad.³⁴³ In afwijking van het algemeen toetredingsverbod is het de verhuurder wel toegelaten het pand te betreden in geval van een wettige reden. Indien een van deze redenen zich voordoet, zal de huurder moeten meewerken en kan deze de verhuurder de toegang niet weigeren. De huurwetgeving schrijft zelf een aantal van die wettige redenen voor. Denk maar aan de volgende gevallen: plaatsbeschrijving, onderhouds- en herstellingswerken...³⁴⁴

164. Toch blijkt uit de praktijk dat sommige verhuurders hun schoentje te buiten gaan.

*“Kotbaas is gisteren zomaar mijn kot ingekomen, we zaten met een paar vrienden op mijn koer. Het was nog maar 20u50. Erna zei hij dat hij mij ging buiten smijten moest ik dit nog eens doen. Ook zei hij dat hij mijn koer gaat afsluiten, mag dat? Dat is de enige plaats waar ik naar buiten kan gaan.”*³⁴⁵

Het probleem van het niet respecteren van de privacy gaat vaak gepaard met dreigementen van de kotbaas, beide met een hoge impact op de student.

Ook ingevolge de coronacrisis gingen verhuurders vaker zomaar het kot van een student binnen. Onder meer om te kijken of de verwarming niet aanstaat of om zeker te zijn dat de student in ‘coronatijden’ geen vrienden ontvangt op kot en dit te pas en te onpas zonder voorafgaand te verwittigen of aan te bellen.³⁴⁶

165. In overeenstemming met het gemeenrechtelijke artikel 1134, derde lid oud BW moeten zowel de verhuurder als huurder zich op dit vlak te goeder trouw opstellen bij de uitvoering van de overeenkomst.³⁴⁷ Zo mag de verhuurder het goed enkel betreden op vooraf afgesproken tijdstippen en mag de huurder niet blijvend weigeren om het bezoekrecht toe te staan zonder zich constructief op te stellen bij het zoeken naar een ander passend moment. Om discussie hierover te vermijden, valt het aan te raden om in een contractuele regeling te voorzien.³⁴⁸

166. Wat betreft het bezoekrecht van de verhuurder, zou men artikel 14 van het Vlaams Woninghuurdecreet ook van toepassing kunnen maken op studentenhuurovereenkomsten. Dit bevordert de rechtszekerheid en bevestigt wat in de parlementaire voorbereiding reeds vermeld werd.³⁴⁹

³⁴³ Art. 1719, 3° oud BW; art; 14 Vlaams Woninghuurdecreet; X., “Mag de verhuurder het pand betreden?”, <https://advo-recht.be/kennisbank/huurrecht/huur/mag-de-verhuurder-het-pand-betreden/> (consultatie 16 februari 2022).

³⁴⁴ X., “Mag de verhuurder het pand betreden?”, <https://advo-recht.be/kennisbank/huurrecht/huur/mag-de-verhuurder-het-pand-betreden/> (consultatie 16 februari 2022).

³⁴⁵ Case nummer 43.

³⁴⁶ Case nummer 15, zie titel 8: Coronaproblematiek.

³⁴⁷ A. VAN OEVELEN, “Het Vlaamse Woninghuurdecreet”, *RW* 2018-19, afl. 19, (722) 732-733, nr. 24.

³⁴⁸ M. VERHULST, “Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving, leverings-, onderhouds- en herstellingsplicht” in R. STOKX, B. TILLEMANN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (51) 81.

³⁴⁹ Zie randnummer 160.

Het is een gemiste kans om hieromtrent niets uitdrukkelijk te bepalen en erop te vertrouwen dat teruggevallen wordt op de gemeenrechtelijke bepalingen.

6.10 Tussenbesluit

167. Het decreet brengt maar een beperkt aantal opzegmogelijkheden met zich mee voor de student-huurder. Ook bij het terugkrijgen van de huurwaarborg bestaan nog heel wat problemen in de praktijk, onder meer omdat het storten van de waarborg op de rekening van de verhuurder toegelaten is.

168. Bij herstellingen en gebreken zijn er nog bewijsproblemen, onder meer bij schimmel in het pand. Daarnaast bereikt het conformiteitsattest zijn doel niet. Tweedeverblijftaksen komen steeds op de schouders van studenten terecht, ook al voorziet onder meer stad Gent in een vrijstelling voor 'studentenhuizen'. In verband met domicilie zijn er nog heel wat onduidelijkheden en er is ook geen specifieke wettelijke regeling voorzien voor het geval waarin een student en een niet-student samen willen huren.

169. Wat betreft de kosten voor gas, water en elektriciteit is niet elke verhuurder even transparant. Het kan nuttig zijn om de transparantieplicht uit art. 1728ter oud BW, reeds ingeschreven in art. 38, §3 Vlaams Woninghuurdecreet, ook op te nemen in Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Indexatie wordt in de praktijk door verhuurders soms als een dreigtechniek gebruikt. Daarnaast zijn verhogingen van de huurprijs zonder een goede reden dagelijkse kost. Opvallend is ook dat studenten bij de verandering van eigenaar van het pand moeten terugvallen op het feit of hun contract een vaste datum heeft of niet. Bij woninghuur staat echter al vast dat de nieuwe eigenaar sowieso de bestaande huurovereenkomst moet respecteren.

170. Tot slot zijn de huurcontracten in omloop niet steeds conform het decreet en wordt ook de privacy van student-huurders nog te veel geschonden. Men zou in dit kader het bezoekrecht van de verhuurder bij woninghuur³⁵⁰ ook van toepassing kunnen laten verklaren op studentenuur.

³⁵⁰ Art. 14 Vlaams Woninghuurdecreet.

TITEL 7: Elementen van bescherming

171. In deze titel wordt ingegaan op de centrale onderzoeksvraag: ‘**In welke mate kunnen studenten hun rechten afdwingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet?**’

Deze vraag wordt beantwoord door na te gaan in hoeverre studenten hun rechten die ze kregen in het decreet, kunnen afdwingen in de praktijk. Deze analyse gebeurt artikelsgewijs.

7.1 Dwingend karakter

172. Art. 54 van het Vlaams Woninghuurdecreet maakt alle bepalingen onder de titel van studentenhuur van dwingend recht. Aangezien heel wat regels zijn ingevoerd ter bescherming van de student kan de verhuurder dus niet langer in het nadeel van de student afwijken van het huurcontract. Nochtans blijkt uit verschillende cases³⁵¹ dat studentenhuurcontracten in de praktijk niet conform het Vlaams Woninghuurdecreet zijn en er wel degelijk van afwijken. Wanneer studenten hun rechten omtrent hun huurcontract niet kennen, kunnen ze het dwingend karakter ervan dan ook moeilijk afdwingen.

7.2 Vereiste van een geschrift en vulgariserende toelichting

173. Vervolgens wordt de verplichting van een schriftelijke overeenkomst opgesteld met een aantal verplichte vermeldingen. Deze bepaling biedt voordelen voor zowel de huurder als de verhuurder, om latere bewijsproblemen te vermijden. Deze verplichting kan dan ook makkelijk afgedwongen worden.

De aanhechting van de toelichting bij de huurovereenkomst is niet vereist: een loutere vermelding naar de website van de Vlaamse Overheid waarop de vulgariserende toelichting kan worden geraadpleegd, volstaat.³⁵²

7.3 Plaatsbeschrijving

174. Een goede waarborg voor studenten blijft bestaan en staat beschreven in art. 39 §3, *in fine* Vlaams Woninghuurdecreet.³⁵³ Wanneer er bij aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving werd opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens

³⁵¹ Case nummer 41 en 42.

³⁵² VLAAMSE WOONRAAD, Advies over het voorontwerp Vlaams Huurdecreet, 15 september 2017, nr. 2017-12, 17, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/47774>; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 161.

³⁵³ art. 39 §3, *in fine juncto* art. 56 Vlaams Woninghuurdecreet.

tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd. Het is dus uitermate van belang voor de verhuurder om de aanvangende plaatsbeschrijving zeker op te maken.

Deze waarborg voor studenten blijft uitermate relevant in de praktijk en is een groot element van bescherming voor de student-huurder, dat gemakkelijk kan worden afgedwongen.

7.4 Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang

175. Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt ook hier een waarborg voor huurders, door terug te koppelen aan de Vlaamse Codex Wonen. Voortaan moet het goed ook conform zijn aan artikel 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Indien de staat van het verblijf bij aanvang van de huur niet overeenstemt met de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen vermeld in artikel 3.6 Vlaamse Codex Wonen, moet de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreken, maar met de mogelijkheid om een bezettingsvergoeding te bepalen.³⁵⁴

176. Gezien de stijgende vraag naar koten en het beperkte aanbod³⁵⁵, kan de vraag gesteld worden of studenten effectief een beroep zullen doen op dit recht aangezien sommige student-huurders liever wel op kot gaan in plaats van niet, zelfs al voldoet het kot dan niet aan alle voorwaarden van de Vlaamse Codex Wonen.

7.5 Onderhouds- en herstellingsplicht

177. Aangezien een aparte lijst werd opgesteld met kleine herstellingen ten laste van de student-huurder, kan deze laatste veel gemakkelijker zijn rechten in verband met onderhoud en herstellingen afdwingen. Bij het vaststellen van deze specifieke lijst, is het uitgangspunt dat het merendeel van de herstellingen door de verhuurder moet gebeuren, wat natuurlijk ten goede komt van de student-huurder.³⁵⁶

7.6 Overdracht van de huur en onderhuur

178. Wanneer de student deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen en zich hierdoor niet in zijn studentenstad bevindt, heeft hij het recht de huurovereenkomst over te dragen of het goed onder te verhuren, mits hij overdraagt of onderverhuurt aan een andere student.³⁵⁷

Een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder is dan niet nodig. De verhuurder kan zich alleen verzetten tegen de voorgenomen overdracht of onderhuur, indien hij gegronde redenen aanvoert, zoals kennelijke insolventie van de kandidaat-overnemer of overdracht of

³⁵⁴ Art. 12, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

³⁵⁵ OUTTERS, A., "Nu al moeilijk om studentenkot in Gent te vinden: ongeziene drukte met wachtrijen op straat", www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/04/07/studentenkoten-gent-moeilijk/ (consultatie 8 april 2022).

³⁵⁶ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

³⁵⁷ Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

onderhuur aan een student die niet voldoet aan de financiële voorwaarden om recht te hebben op sociale huur zoals de hoofdhuurder-student.³⁵⁸

179. Dit is dus een groot voordeel voor de studenten, nu de verhuurder niet langer een voorafgaande toestemming moet geven en hij alleen maar kan weigeren bij gegronde redenen.³⁵⁹

Deze bepalingen creëren een gemakkelijker recht voor de student-huurder om de huur over te dragen of onder te verhuren, wat ook relatief makkelijk af te dwingen is.

7.8 Vaststelling huurprijs en verrekening kosten en lasten

180. Door de komst van de ‘all-in’ huurprijs kunnen studenten een objectieve vergelijking tussen de verschillende verhuurders maken (wat ze vroeger door de mogelijks hoge afrekeningen niet konden) en komen de studenten na afloop van de huurovereenkomst niet voor onaangename verrassingen te staan.³⁶⁰

Dit recht is makkelijk af te dwingen, onder meer omdat de prijzen voor het verbruik van energie, water en telecommunicatie alsook de belasting op tweede verblijven net niet onder deze ‘all-in’ huurprijs ondergebracht moeten worden.

7.9 Indexatie en huurprijsverhoging

181. Het artikel over indexatie is niet van toepassing op gesubsidieerde studentenhuusvesting, waarbij wordt verhuurd aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen.³⁶¹ Ook wordt een principieel verbod op huurprijsverhoging voorzien bij opeenvolgende huurcontracten tussen dezelfde partijen.³⁶² De verhoging van de huurprijs bij de ondertekening van een nieuwe studentenhuurovereenkomst na een succesvol academiejaar was immers ook een van de probleempunten die werden aangehaald in voorgaande wetgevende initiatieven.³⁶³ De decreetgever vond het nodig in te grijpen omdat een student zich in een zwakke onderhandelingspositie bevindt ten aanzien van zijn verhuurder wanneer hij voor het volgende academiejaar in zijn studentenverblijf wil blijven.³⁶⁴

³⁵⁸ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

³⁵⁹ Art. 59, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

³⁶⁰ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 65.

³⁶¹ Art. 61 §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

³⁶² Art. 61 §3 Vlaams Woninghuurdecreet.

³⁶³ Zie bv. wetsvoorstel (D. VAN DER MAELEN en M. DETIËGE) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de huur van studentenkamers, *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-0445/001, 4; wetsvoorstel (K. SCHRYVERS c.s.) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de huurovereenkomst van studentenkamers, *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-0766/001, 3.

³⁶⁴ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 168.

182. Mocht de studentenhuurovereenkomst toch een clausule bevatten die toelaat dat de huurprijs kan worden verhoogd tijdens een opeenvolgende huurperiode tussen dezelfde partijen en de verhuurder beroept zich hierop bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst, dan kan de vrederechter de huurprijs verminderen tot de prijs die eisbaar was krachtens de initiële huurovereenkomst. Hier rijst echter de vraag of de student met beperkte middelen en beperkte kennis deze inbreuk zou vaststellen en hiervoor naar de vrederechter zou gaan.³⁶⁵

Daarnaast zal wanneer de student hierover zou protesteren, de verhuurder geen contract meer afsluiten met de student in kwestie, gezien de automatische beëindiging van het contract op de einddatum ervan. Omdat studenten bang zijn dat ze zo hun kot kwijt geraken, durven ze waarschijnlijk niet op te komen voor hun rechten.

183. We kunnen dus besluiten dat er wel degelijk waarborgen in het Vlaams Woninghuurdecreet werden ingeschreven, zoals een verbod op huurprijsverhoging bij opeenvolgende overeenkomsten maar ze die niet op een makkelijke manier kunnen afdwingen. De verhoging van de huurprijs bij de ondertekening van een nieuwe studentenhuurovereenkomst na een succesvol academiejaar blijft met andere woorden een pijnpunt.

7.10 Huurwaarborg

184. Dat de huurwaarborg bij studentenhuur maximaal slechts 2 maanden mag bedragen, kan gemakkelijk door de student-huurder worden afgedwongen. Het is echter markant dat het storten van deze waarborg op een rekening van de verhuurder wel is toegelaten. Het lijdt geen twijfel dat studenten hierdoor hun huurwaarborg na het einde van het contract veel moeilijker terugkrijgen. Dit blijkt ook uit meerdere cases in deze masterproef. Een storting op rekening van de verhuurder biedt dus geen voldoende waarborgen, zoals de opstellers van het decreet aanvankelijk meenden.³⁶⁶

7.11 Verbod op stilzwijgende verlenging

185. Met dit verbod wou de wetgever vermijden dat studenten hun huurovereenkomst uitdrukkelijk moeten opzeggen en dat ze bij niet opzeggen gebonden zijn door een nieuwe huurovereenkomst.³⁶⁷

Het verbod op stilzwijgende verlenging en het automatisch einde van de huurovereenkomst bij het verstrijken van de duur, betekent evenwel niet dat een effectieve verderzetting van de huurrelatie niet mogelijk zou zijn. In de eerste plaats kunnen partijen een nieuwe schriftelijke overeenkomst

³⁶⁵ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 169.

³⁶⁶ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 66.

³⁶⁷ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 67.

sluiten en zo een uitdrukkelijke wederverhuring contractualiseren.³⁶⁸ In de tweede plaats verzet het Vlaams Woninghuurdecreet zich niet tegen de stilzwijgende wederverhuring van het studentenverblijf indien de student, zonder verzet van de verhuurder, het studentenverblijf blijft bewonen na het verstrijken van de initiële huurperiode.³⁶⁹

186. In de praktijk biedt dit echter de mogelijkheid aan de verhuurder om studenten zonder uitleg na het einde van hun contract niet langer de mogelijkheid te bieden verder te huren. Hierdoor komt de zekerheid van de student om een kot te kunnen huren in het gedrang. Studenten kunnen dus het recht om niet verder te moeten huren ingevolge een stilzwijgende verlenging afdwingen, maar verliezen hierbij de zekerheid om elk jaar van hun studie op een kot te kunnen blijven wonen.

7.12 Beëindigingsmogelijkheden

187. Een verhuurder kan een studentenhuur nooit vroegtijdig opzeggen, ook niet om bijvoorbeeld zijn eigen kinderen in de studentenkamer of -studio te huisvesten.³⁷⁰ Een student kan dat wel in drie specifieke situaties.³⁷¹ Vóór de inwerkingtreding van de overeenkomst, bij de vroegtijdige beëindiging van zijn studies en bij het overlijden van één van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder.³⁷² Deze opzeggingsrechten kunnen door studenten heel gemakkelijk worden afgedwongen.

188. Voor studenten wordt er in het Vlaams Woninghuurdecreet echter geen mogelijk geboden om een contract te allen tijde op te zeggen met een opzeggingstermijn of een opzeggingsvergoeding, waardoor sommige studenten die het kot willen verlaten vaak niet anders kunnen dan de huur over te dragen, onder te verhuren of de huur te betalen.

³⁶⁸ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 176.

³⁶⁹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 176.

³⁷⁰ Wat vóór het Vlaams Woninghuurdecreet wel bedongen kon worden in de overeenkomst; S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 176.

³⁷¹ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, (153) 177.

³⁷² Art. 64 Vlaams Woninghuurdecreet.

7.13 Betwistingen

189. Uit alle cases van Op Krot blijkt dat studenten wel vaak met problemen zitten, maar ze niet durven in te gaan tegen hun verhuurder of een procedure niet zien zitten. Dit merken we ook door het (bijna) niet aanwezig zijn van rechtspraak over Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Nochtans wordt een laagdrempelige manier van ‘procederen’ aangeboden via de gratis verzoeningsprocedure voor de vrederechter.³⁷³ Helaas weet bijna geen enkele student dat deze optie bestaat. We weten ook dat bij problemen met een studentenhuurovereenkomst de inzet vaak gering is, waardoor studenten vaak afhaken om verdere stappen te ondernemen, gelet op de tijd, moeite en koste die ermee gepaard zouden gaan.³⁷⁴

190. De procedure in kort geding voor de vrederechter is nog een stap verder, waar studenten waarschijnlijk nóg minder terecht komen. Het recht om al hun andere rechten af te dwingen voor de rechter wordt waarschijnlijk nog het minst uitgeoefend, wat uiteraard problematisch is.

³⁷³ www.rechtbanken-tribunaux.be/nl/procedures/verzoening (consultatie 4 mei 2022).

³⁷⁴ S. VERSCHAFFEL en L. VAN VALCKENBORGH, "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME, en D. VERMEIR (eds.), Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht., Brugge, die Keure, 2019, (153) 168.

7.14 Tussenbesluit

191. De meeste rechten die in het Vlaams Woninghuurdecreet aan studenten worden geboden, kunnen ook makkelijk worden afgedwongen.

192. Het principiële verbod op huurprijsverhoging voorzien bij opeenvolgende huurcontracten tussen dezelfde partijen kan moeilijker worden afgedwongen, net zoals bij elke betwisting, omdat studenten hiervoor de stap naar de rechtbank moeten zetten, wat vaak een te grote stap blijkt. De verhoging van de huurprijs bij de ondertekening van een nieuwe studentenhuurovereenkomst na een succesvol academiejaar blijft met andere woorden een pijnpunt.

193. Studenten kunnen het recht om niet verder te moeten huren ingevolge een stilzwijgende verlenging afdwingen, maar verliezen hierbij de zekerheid om elk jaar van hun studie op een kot te kunnen blijven wonen.

194. Tot slot blijkt ook de huurwaarborg een heikel punt, aangezien deze op een rekening van de verhuurder kan gestort worden.

TITEL 8: Coronaproblematiek

8.1 Inleiding

195. De nieuwe variant van het SARS-virus, COVID- 19, ook wel bekend als het coronavirus, veroorzaakt een pandemie waardoor ook België getroffen wordt. De impact op de samenleving is op dat moment nog niet in te schatten. De vraag stelt zich ook naar de impact op lopende huurovereenkomsten. Partijen werden geconfronteerd met gewijzigde omstandigheden en vragen zich af welke mogelijkheden het recht hun biedt om hiermee om te gaan.³⁷⁵

In deze titel wordt ingegaan op de besluiten die de Vlaamse regering nam, de problemen die rezen en de mogelijke oplossingen ervoor aangereikt in de rechtsleer en de rechtspraak specifiek voor wat betreft de studentenhuur.

8.2 Besluiten Vlaamse regering

196. In de loop van 2020 werden ter bestrijding van COVID-19 een resem wettelijke noodmaatregelen genomen ter voorkoming van de verspreiding van het coronavirus COVID-19. Wat de aanvraag tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden betreft, werd bepaald dat deze tijdens de duur van de maatregelen ook via e-mail kon aangevraagd worden en dit zelfs lopende de laatste maand van de opzegtermijn.³⁷⁶

Ook voor de sociale huurovereenkomsten werden er regelingen getroffen, alsook kwamen er maatregelen voor verlenging van de termijn tot aanvraag van de huurwaarborglening en de ontruiming van de huurgoederen vallend onder de studentenhuur.³⁷⁷

Kwijtschelding kosten

197. Twee besluiten zijn uitermate relevant in het kader van deze masterproef en zullen hieronder verder worden besproken. Zij betreffen beide de kwijtschelding van kosten voor de student-huurder voor periodes van afwezigheid ingevolge de COVID-19 crisis.

³⁷⁵ H. VYNCKE, "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus: Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR*, 2020 afl. 6, (325) 325.

³⁷⁶ Art. 3 B.VI.Reg. 27 maart 2020 houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus, *BS* 31 maart 2020.

³⁷⁷ B.VI.Reg.19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, *BS* 29 juni 2020; B.VI.Reg.8 mei 2020 houdende maatregelen die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen, *BS* 29 mei 2020.

Besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2020.³⁷⁸

198. De federale coronamaatregelen zoals beslist door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 hebben een zware economische impact en een belangrijke invloed op de werking van de woningmarkt. Bovendien hebben sommige Vlaamse maatregelen, die net tegemoetkomen aan die federale coronamaatregelen, een tijdelijk karakter, terwijl de gevolgen van de coronavirusmaatregelen nog steeds voelbaar zijn. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, wenst daarom een aantal maatregelen te nemen om de impact op de woningmarkt te temperen.³⁷⁹

199. Als de student de gehuurde woning heeft verlaten vóór 1 april 2020 en niet is teruggekeerd vóór 1 juni 2020, zijn de kosten voor energie en water voor de maanden april en mei van het jaar 2020 onverschuldigd.³⁸⁰

200. Daarnaast is de kwijtschelding beperkt qua bedrag.

De maandelijkse kosten voor het verbruik van water en energie worden vastgelegd op 10% van het totaal van de huurprijs en de afzonderlijk aangerekende kosten, in de volgende gevallen:

1° de verhuurder en de huurder zijn in de huurovereenkomst een huurprijs overeengekomen, als vermeld in artikel 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet, waarin ook de kosten voor het verbruik van energie en water zijn opgenomen;

2° de verhuurder en de huurder zijn in de huurovereenkomst een huurprijs overeengekomen, als vermeld in artikel 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet, uitgezonderd het verbruik van energie en water en telecommunicatie en/of de belasting op tweede verblijven, maar de huurovereenkomst bepaalt geen verdeling van de afzonderlijk aangerekende kosten.

Met andere woorden, wanneer is voorzien in een all-in huurprijs, kan men 10% van de totale huurprijs terugvorderen.³⁸¹

201. Ook was er slechts een beperkte termijn om deze kwijtschelding te bekomen. Dit kon tot het einde van het studentenhuurcontract of uiterlijk op 28 augustus 2020 verstuurd worden. Het besluit voorzag wel dat dit met een gewone e-mail kon.³⁸²

202. Als de huurder en de verhuurder al een vermindering van de huurprijs of de kosten overeen zijn gekomen, die gelijk is aan of meer bedraagt dan het bedrag van de kosten die zijn

³⁷⁸ B.VI.Reg.19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, BS 29 juni 2020. (hierna : Besluit 19 juni 2020)

³⁷⁹ Motivering B.VI.Reg.19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, BS 29 juni 2020.

³⁸⁰ Art. 3 Besluit 19 juni 2020.

³⁸¹ Art. 4 Besluit 19 juni 2020.

³⁸² Art. 5, eerste lid Besluit 19 juni 2020.

kwijtgescholden conform dit besluit, kan de huurder geen verzoek tot terugbetaling indienen. Als de huurder en de verhuurder al een vermindering van de huurprijs of de kosten zijn overeengekomen, die minder bedraagt dan het bedrag van de kosten die zijn kwijtgescholden conform dit besluit, kan de huurder alleen een verzoek tot terugbetaling indienen voor het verschil tussen beide bedragen.³⁸³

De verhuurder betaalt de onverschuldigde bedragen terug uiterlijk 14 kalenderdagen, nadat hij het verzoek tot teruggave heeft ontvangen.³⁸⁴

203. Een maatregel waar heel wat studenten bij gebaat zouden kunnen hebben. In de praktijk blijkt echter dat deze mogelijkheid niet algemeen gekend was onder de huurders, waardoor studenten deze kwijtschelding misliepen.

*“Wanneer hij de kotbaas hieromtrent contacteerde, stelde die dat deze aanvraag vóór eind augustus had ingediend moeten zijn. Hijzelf noch de andere huurders waren hiervan op de hoogte. Klopt dit? En zo ja, is er nog een mogelijkheid om dit in orde te brengen?”*³⁸⁵ De vraag van deze student kwam pas op 8 november 2020 binnen, inderdaad te laat om te kunnen profiteren van de maatregel.³⁸⁶

204. Ook als we kijken naar de afdwingbaarheid van deze maatregel moeten we vaststellen dat dit in de praktijk niet gemakkelijk is voor studenten. Zo vroeg een student via mail deze kwijtschelding aan haar verhuurder, maar in plaats van dat de verhuurder deze kwijtschelding toekende, kwam die met een heel arsenaal aan verweermiddelen en dreigementen aandraven.

“Beste Studenten, Dank voor jullie mail. Wij begrijpen dat het ook voor jullie studenten (en jullie ouders) niet makkelijk is geweest tijdens deze uitzonderlijke periode. Hierbij onze reactie. 1. Ook wij blijven met kosten zitten die we niet kunnen recupereren. De voorschotten voor elektriciteit, water, gas internet blijven namelijk doorlopen. Op het einde van het jaar wordt er dan inderdaad een afrekening gemaakt naar werkelijk verbruik toe, maar op dit moment hebben we daar totaal geen zicht op. 2. Voor zover wij begrepen hebben doet de Vlaamse regering inderdaad een voorstel, dit is volgens onze advocaten geen verplichting. Men stelt inderdaad voor dat in onderling overleg een korting of tussenkomst kan gegeven worden. 3. Zoals jullie ook kunnen vaststellen doen wij ook elk jaar aanzienlijke inspanningen om de infrastructuur van het kot en de omgeving te verbeteren. De keuken werd dit jaar helemaal vernieuwd met professioneel inox meubilair. Toevoeging van een afzuigkap en nieuwe koelkast. 4. Zoals jullie kunnen lezen in jullie huurcontract art 2 pag. 1 hebben wij als verhuurders elk jaar de (wettelijke) mogelijkheid een indexaanpassing door te voeren. Ik geef hierbij als voorbeeld een berekening van april 2019 tegenover april 2020. De index april 2019 was 108.98. de index april 2020 was 110.22. Als basis huur neem ik 350 EUR (enkel als voorbeeld, dit kan afhankelijk van jullie kamer hoger of lager liggen). Dit zou betekenen dat er een bedrag van 3.98 EUR bijkomt vanaf de vervalddag van het contract wat over 12 maanden (nieuwe jaar) een totaal geeft van 47.76 EUR Tot op heden hebben wij de gewoonte bij een nieuw huurcontract de prijs aan te passen, maar geen indexering door te voeren bij de studenten die al in de woning verblijven. Toegepast

³⁸³ Art. 5, tweede en derde lid Besluit 19 juni 2020.

³⁸⁴ Art. 5, vierde lid Besluit 19 juni 2020.

³⁸⁵ Case nummer 12, d.d. 8 november 2020.

³⁸⁶ Zie randnummer 201.

op hetzelfde bedrag van 350 EUR huur zou de tussenkomst die jullie vragen 10% van 350 EUR of 35 EUR x 2 maanden April en Mei gelijk zijn aan 70 EUR. Jullie zien dat het verschil zeer klein wordt. 5. Als laatste punt willen wij hier aanhalen dat wij niet kunnen inschatten wat het verbruik in werkelijkheid zal zijn. Wij hebben ervoor geopteerd om duidelijkheid te geven en geen extra kosten aan te rekenen op het einde van het jaar wanneer wijzelf onze afrekeningen krijgen. Dit wil zeggen dat jullie één huurprijs betalen "all in". Wij willen gerust voor diegene die dat wensen de huurprijs aanpassen en de werkelijke kosten elektriciteit, gas, water en internet - gedeeld door het aantal studentenkamers - elke maand via een voorschot doorrekenen en op het einde van elk jaar een afrekening maken. Wij vrezen echter dat jullie versted zullen staan van de opleg op dit moment. Besluit: als jullie de korting zouden verkiezen horen we dit wel en zijn we bereid de huur voor April en Mei aan te passen maar zien we ons dan ook verplicht om de indexaanpassingen door te voeren."³⁸⁷ (eigen onderlijning)

Wanneer men terugkoppelt naar de motivering van de overheid is het duidelijk dat dit niet de solidariteit is die de wetgever beoogde.

Besluit van de Vlaamse regering van 23 oktober 2020.³⁸⁸

205. In dit besluit is het motief nog steeds dezelfde: de impact van de federale coronamaatregelen temperen.

206. Als de student de gehuurde woning heeft verlaten doordat hij verplicht werd een vaste verblijfplaats te kiezen, zijn de kosten voor het verbruik van energie en water onverschuldigd, te rekenen vanaf de dag waarop de student de gehuurde woning heeft verlaten tot en met de dag waarop de verplichting tot het kiezen van een vaste verblijfplaats wordt opgeheven.

Dit op voorwaarde dat de student binnen tien werkdagen nadat hij verplicht wordt een vaste verblijfplaats te kiezen, de verhuurder met een aangetekende brief of met een e-mail met ontvangstbevestiging informeert dat hij de gehuurde woning heeft verlaten.³⁸⁹

Protocol woningmarkt.³⁹⁰

207. Bij laatstgenoemd besluit werd ook een protocol voor de huurmarkt goedgekeurd. Het bevat een basiskader voor de werking van de woningmarkt tijdens de Coronapandemie. De toepassing van de maatregelen wordt afhankelijk gemaakt van de fase waarin de coronaviruspandemie zich bevindt: groen, geel, oranje of rood.

³⁸⁷ Case nummer 7, d.d. 24 juli 2020.

³⁸⁸ B.VI.Reg.23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, BS 3 november 2020.

³⁸⁹ Art. 6 §2 B.VI.Reg.23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, BS 3 november 2020.

³⁹⁰ Agentschap Wonen-Vlaanderen en Vlaamse Maatschappij voor sociaal wonen, Protocol Woningmarkt, www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/protocol_woonbeleid_corona_vr_20202310.pdf (consultatie 1 april 2022).

208. Over dit tweede besluit en het protocol zijn geen specifieke cases voorhanden. Het lijkt echter geen twijfel dat het niet kunnen bezichtigen van het pand of het sluiten van de huurovereenkomst via e-mail ook de nodige gevaren en problematieken met zich meebrengt zoals bijvoorbeeld gebreken of schimmelproblemen die pas veel later werden opgemerkt. Dit wordt verder besproken.

Ontruiming huurgoederen

Besluit van de Vlaamse regering van 8 mei 2020.³⁹¹

209. Artikel 3 van dit besluit wou een oplossing bieden aan verhuurders die geconfronteerd werden met de goederen van een student-huurder die na het einde van het contract nog bleven staan, terwijl de student-huurder reeds naar huis was teruggekeerd. Dit gold enkel voor studenten die hun verblijfplaats niet in België hadden.

210. Als de verhuurder een aangetekende brief of e-mail met ontvangstbevestiging heeft verstuurd naar de huurder kan hij het studentenverblijf op eigen kosten ontruimen na verloop van een maand na de beëindiging van de studentenhuurovereenkomst en in dat geval stockeert hij de inboedel gedurende drie maanden op eigen kosten.

De huurder kan binnen de termijn van drie maanden de inboedel terugvragen zonder kosten verschuldigd te zijn. In afwijking van artikel 2279, tweede lid, van het oud BW worden de goederen die na het verstrijken van die termijn niet door de huurder zijn teruggevraagd, eigendom van de verhuurder.³⁹²

8.3 Problemen

211. Ook na al deze overheidsmaatregelen zijn er nog steeds problemen opgedoken, waar het Vlaams Woninghuurdecreet geen antwoord op bood.

Verschillende soorten vragen zijn terug te vinden in de cases die Op Krot behandelde tijdens de corona-problematiek. Zo waren er verschillende vragen over de mogelijkheid tot beëindiging van het contract en de mogelijkheid om een korting te krijgen op de huurprijs, wat te doen bij vochtproblemen ingevolge COVID-19 maatregelen en of de verhuurder zomaar eigen regels mag bepalen omtrent gezondheid en COVID-19.

Einde contract/Huurvermindering

³⁹¹ B.VI.Reg.8 mei 2020 houdende maatregelen die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen, *BS* 29 mei 2020.

³⁹² Art. 3 B.VI.Reg.8 mei 2020 houdende maatregelen die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen, *BS* 29 mei 2020.

212. Het heikelste punt ging over de opzegging van het huurcontract. Normaal is een contract van studentenhuur van bepaalde duur en kan dit slechts in zeer specifieke omstandigheden opgezegd worden. Artikel 64 van het Woninghuurdecreet bepaalt in welke situaties het huurcontract kan opgezegd worden (overlijden ouder, stopzetting studie...). Het is dus niet mogelijk om buiten deze gevallen het huurcontract vroegtijdig stop te zetten.

Nochtans vroegen verschillende studenten zich af of ze hun contract konden beëindigen ingevolge de maatregelen van de overheid.

Enkele voorbeelden:

- *“Kan ik mijn huurcontract opzeggen doordat de UGent zijn lessen stopt wegens het coronavirus? Ik zal hierdoor niet meer in Gent zijn en zal het kot dus niet meer nodig hebben. Ik zit samen met mijn zus op kot die het kot ook niet meer nodig zal hebben. Het contract is begonnen op 1 september en duurt 1 jaar. We betalen maandelijks 820 euro (90 euro hiervan gaan naar de kosten).”³⁹³*
- *“Als kotstudent aan de UGent volg ik sinds de genomen maatregelen ter bestrijding van het Coronavirus de lessen thuis. In de media wordt al veel gesproken over een verlenging (en verstrenging) ervan. De Vlaamse universiteiten beslisten ondertussen al om de lessen tot op het einde van het academiejaar digitaal te laten verlopen. Daarnaast valt op dat heel wat bedrijven/particulieren als gebaar facturen verminderen/tijdelijk opschorten. Het is in dit kader dat ik me de vraag stel omtrent het huurcontract van mijn studentenkot bij een particulier. Bestaat er een mogelijkheid om dit huurcontract op te zeggen omwille van overmacht? Zo ja, welke kosten zijn hieraan verbonden? Zo nee, komt er een moment waarop dit wel het geval zal zijn? Hopelijk wordt ook hier begrip getoond aangezien we eigenlijk simpelweg geld uit het raam gooien.”³⁹⁴*
- *“Gezien de hele coronacrisis en de recente melding van UGent dat het onderwijs tot 21 maart in code rood zal doorgaan, zou ik graag terugkeren naar huis en de huur van mijn kot opzeggen. Ik ben mij er echter van bewust dat dit niet zomaar gaat. - Stel dat ik het contract opzeg (dus eenzijdig), dan krijg ik mijn waarborg niet meer terug. In het contract staat bovendien dat de huur dan moet doorbetaald worden tot de verhuurder mij schriftelijk ontslaat uit mijn huurverplichtingen. Is er een wettelijk maximum van aantal maanden huur dat de verhuurder mij nog kan aanrekenen indien ik de overeenkomst eenzijdig opzeg? - Kan ik mijn huurcontract laten overnemen door iemand anders? Bijvoorbeeld een andere student die dan de resterende maanden van mijn contract huurt? (Of wordt dit gezien als onderverhuur?) - Indien ik een nieuwe huurder vind die de resterende maanden van mijn huurcontract kan huren, is er dan een verval van de verhuurkosten die ik moet betalen bij eenzijdige opzegging? En moet ik dan nog steeds de huur blijven betalen tot ik schriftelijk daarvan ontslaan wordt? - Iedere maand wordt er een voorschot betaald voor EW, maar ik ben de hele maand november en december niet op kot geweest. Kan ik nog een deel van dat*

³⁹³ Case nummer 3, d.d. 21 maart 2020.

³⁹⁴ Case nummer 4, d.d. 22 maart 2020.

voorschot voor EW terugkrijgen bij eenzijdig verbreken van het contract? of kan dit enkel bij onderlinge overeenkomst? - Worden mails gezien als schriftelijke toestemming?”³⁹⁵

213. Ook in geval van onderverhuring, wanneer men niet zeker weet of men wel op Erasmus kan vertrekken³⁹⁶, is de vraag naar mogelijke opzegging van het onderhuurcontract relevant.

“Ik zou mijn kot onderverhuren van augustus tot januari, aangezien ik dan op Erasmus vertrek naar de VS. Ik heb reeds een jongen gevonden die wilt onderhuren. Gezien de omstandigheden (corona) is het dubieus of Erasmusstudenten zullen kunnen vertrekken naar de VS. Daarom vroeg ik mij af of ik sowieso dat onderhuurcontract kan verbreken als onderverhuurder o.b.v. overmacht als ik niet zou mogen vertrekken omwille van die reden of dien ik dit te expliciteren in het onderverhuurcontract? (want dat is natuurlijk niet zo aantrekkelijk voor de onderhuurder om dan nog aan mij te huren)”³⁹⁷

214. Daarnaast wouden heel wat studenten hun contract niet zomaar opzeggen, maar wouden zij wel graag een huurkwijtschelding of huurvermindering bekomen voor de periode waarin zij niet aanwezig waren op hun studentenkamer.

- *“Wegens de coronamaatregelen (Codiv-19) verblijf ik bij mijn familie thuis en dus niet meer op kot. De scholen blijven gesloten tot eind dit semester, waardoor ik dus 6 maand (incl. zomermaanden) een kot betaal voor niets. Kan ik hier iets aan doen? Mijn kotbaas kennende zal hij hier niets aan willen doen, daarom richt ik mij tot jullie.”³⁹⁸*
- *“Gezien de corona maatregelen keren vele studenten waarschijnlijk voor de rest van het academiejaar niet meer terug naar Gent. Hoe zit het met het verbreken/opzeggen van een huurcontract van een kot van 12 maanden? Ik heb reeds gevraagd naar een korting op de huurprijs aangezien de kotbaas geen vaste kosten meer zal hebben tem het einde van het contract, maar dit weigert hij.”³⁹⁹*

Hier boden de besluiten van de Vlaamse regering wel deels een antwoord op, door de kosten voor water en energie in bepaalde gevallen kwijt te schelden.⁴⁰⁰

Vochtproblemen

215. Ook het niet kunnen bezichtigen van panden was een heikel punt. Zo kwam een studente pas ná ondertekening van het contract en voor de eerste keer bij inrichting van het pand te weten dat er verschillende vochtplekken aanwezig waren. Foto's op de website van het immokantoor moesten

³⁹⁵ Case nummer 14, d.d. 10 december 2020.

³⁹⁶ Case nummer 1.

³⁹⁷ Case nummer 1, d.d. 19 maart 2020.

³⁹⁸ Case nummer 2, d.d. 20 maart 2020.

³⁹⁹ Case nummer 5, d.d. 23 maart 2020.

⁴⁰⁰ Zie 8.3 Besluiten Vlaamse Regering.

maar volstaan en na contact met de verhuurder werden de vochtproblemen zoveel als mogelijk geminimaliseerd.

*“We vonden schimmel, achter de kast in de badkamer, en veel vochtplekken achter de keukenkasten. Ik heb deze opmerkingen doorgegeven, en laten toevoegen aan de plaatsbeschrijving. De eigenaar is de dag na mijn melding ter plaatse geweest, zonder zich voor te stellen en zonder mondmasker. Hij deed heel arrogant. Hij zou die vochtplekken wel laten overschilderen, dan zijn ze weg. En i.v.m. de maffe geur was zijn uitleg: je moet de venster maar openzetten om te verluchten, dan is die geur weg.”*⁴⁰¹

Dit contract werd gesloten voor enig protocol verschenen was, aangezien de problemen gesignaleerd werden op 16 september 2020. Nochtans blijkt uit het protocol van woningmarkt dat ook bij studentenhuur en bij code rood bezichtigingen wel nog konden doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. Dit protocol werd echter pas goedgekeurd op 23 oktober 2020.

216. Ook door het niet aanwezig kunnen/mogen zijn op kot en het niet kunnen verluchten van kamers, ontstonden vochtproblemen.

*“Ik ben vanwege de coronacrisis 2 maanden niet op kot geweest. Ik ben nu voor het eerst terug op kot en merk tot mijn spijt dat er schimmel op de muren staat. Ik vroeg me af wat ik nu het beste kan doen en of de geleden schade zou kunnen afgehouden worden van mijn waarborg (waar ik uiteraard niet akkoord mee zou zijn aangezien mijn kotbaas hier in de fout gaat)”*⁴⁰²

Extra regels door de verhuurder

217. Heel wat verhuurders stelden tijdens de COVID-19 pandemie huishoudelijke reglementen op met extra maatregelen en sancties. Velen waren echter niet in lijn met de maatregelen van de overheid. Enkele verhuurders gingen hier hun schoentje te buiten.

Enkele voorbeelden:

- *“Wij hebben deze week van onze kotbaas een toevoeging aan het huishoudelijk reglement ontvangen die regels bepaalt in verband met covid. Wij mogen geen bezoek ontvangen, zelfs niet in overeenstemming met de regels van de federale overheid (zoals 1 nauw contact). Wij riskeren €100 boete bij het niet naleven.”*⁴⁰³
- *“Zonet heb ik een nieuwe addendum ontvangen van mijn verhuurder. Hierin staat onder andere dat ik in tijden van corona geen bezoek mag ontvangen. Ik vraag me af in hoeverre de verhuurder zelf coronamaatregelen kan opleggen bovenop de reeds gemaakte van de federale overheid?”*⁴⁰⁴

⁴⁰¹ Case nummer 8, d.d. 16 september 2020.

⁴⁰² Case nummer 6, d.d. 22 mei 2020.

⁴⁰³ Case nummer 9, d.d. 20 oktober 2020.

⁴⁰⁴ Case nummer 10, d.d. 21 oktober 2020.

- “Vandaag kreeg ik een annex bij het huishoudelijk reglement onder mijn kotdeur geschoven met daarop een reeks covid-19 maatregelen, de kotbaas vroeg om dit tegen vrijdag te ondertekenen. De maatregelen op zich zijn zeker redelijk en lijken meer richtlijnen te zijn (was je handen, draag een mondmasker, etc.), met uitzondering van een absoluut verbod op bezoek op kot en de vraag om naar huis bij je ouders te gaan als je in quarantaine moet. Ook staat onderaan een lijst van sancties bij overtredingen van deze regels, zoals een boete van 100 euro of een onmiddellijke stopzetting van het huurcontract.”⁴⁰⁵
- “Mag een kotbaas in coronatijden verbieden dat de student zijn of haar vaste vriend(in) op kot ontvangt?”⁴⁰⁶

218. Ook contacteerde een student Op Krot nadat hij een boete kreeg van 50 euro nadat hij met enkele kotgenoten in de keuken aan het praten was, maar dit door de huisvestingsdienst als een illegaal feestje werd gezien.⁴⁰⁷ Na advies van Op Krot werd deze boete kwijtgescholden.

8.4 Terugval op verbintenisrechtelijke mogelijkheden

219. Naast het regelgevend kader omtrent huur en COVID-19, moeten partijen zich baseren op verbintenisrechtelijke principes die een mogelijke oplossing kunnen bieden in geval van gewijzigde omstandigheden met een negatieve impact op de studentenhuurovereenkomst.

Het algemeen verbintennisrecht blijft immers gelden waar de *lex specialis* van de (woning)huur zwijgt. De gevolgen van de maatregelen inzake COVID-19 zijn factoren die toeval of overmacht kunnen uitmaken en staan los van enige wanprestatie in hoofde van een contractspartij.⁴⁰⁸

Er kan aan de volgende rechtsfiguren gedacht worden: overmacht, de imprevisieleer, en rechtsmisbruik.⁴⁰⁹

Overmacht

220. De overmachtsleer stelt dat een schuldenaar van zijn verbintenissen bevrijd is wanneer een onvoorzienbare wijziging van omstandigheden ertoe leidt dat deze verbintenissen voor hem onmogelijk worden.⁴¹⁰ Het eenvoudige verzwaren of moeilijker worden is niet voldoende.⁴¹¹ De gewijzigde omstandigheden moeten ontstaan zijn onafhankelijk van de wil of fout van de

⁴⁰⁵ Case nummer 11, d.d. 21 oktober 2020.

⁴⁰⁶ Case nummer 15, d.d. 19 april 2021.

⁴⁰⁷ Case nummer 13, d.d. 10 november 2020.

⁴⁰⁸ Contra: R. TIMMERMANS, “De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies”, *T.Huur.* 2020, afl. 2, (75) 80.

⁴⁰⁹ H. VYNCKE, “Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus: Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst”, *TBBR*, 2020 afl. 6, (325) 327.

⁴¹⁰ M. DE POTTER DE TEN BROECK, “Overmacht in een nieuw daglicht”, *TBBR* 2015, afl. 9, (498) 498; J. VAN ZUYLEN, “La force majeure en matière contractuelle : un concept unifié? Réflexions à partir des droits belge, français et hollandais”, *TBBR* 2013, afl. 8, (406) 407.

⁴¹¹ Cass. 23 februari 1967, *Arr.Cass.* 1967, 797.

schuldenaar⁴¹² of de personen waarvoor hij instaat⁴¹³. Overmacht geeft geen aanleiding tot schadevergoeding (art. 1148 oud BW).⁴¹⁴

221. Overmacht door de maatregelen ingevolge COVID-19 zal inherent van tijdelijke aard zijn, gezien er een voorspelbaar einde is dat wordt bepaald door het buiten werking treden van de desbetreffende overheidsmaatregel.⁴¹⁵

222. Belangrijke opmerking hierbij is dat de verplichting tot betaling van de huurder niet door overmacht getroffen kan worden.⁴¹⁶ Dat de overheidsmaatregelen met betrekking tot COVID-19 op zich als *fait du prince* overmacht kunnen uitmaken, doet hier niets aan af. De huurder kan zijn betalingsverplichting dus niet opschorten, stellende dat dit door overmacht onmogelijk is. Het financieel onvermogen van een partij wordt immers – zelfs al is dit onvermogen zelf aan externe factoren te wijten – door het Hof van Cassatie niet als overmacht aanvaard.⁴¹⁷ Het Hof van Cassatie erkent daarentegen wel dat wanneer de verhuurdersverplichting van het garanderen van de overeengekomen bestemming van het huurgoed onmogelijk of zeer moeilijk wordt, de verplichting om de huur te betalen voor de huurder wordt opgeschort.⁴¹⁸

223. De verhuurder dient zijn huurder – nadat hij aan zijn leveringsplicht heeft voldaan⁴¹⁹ – het rustig huurgenot van het huurgoed te bezorgen⁴²⁰ en dit zolang de huur duurt. Deze verplichting volgt uit de aard zelf van de overeenkomst en is aldus essentieel. Het is aan de verhuurder de huurder te vrijwaren indien dit genot in het gedrang komt.⁴²¹ De maatregelen inzake COVID-19 zullen evenwel in bepaalde gevallen ertoe leiden dat de verhuurder deze verplichting niet kan voldoen.

⁴¹² Cass. 9 oktober 1986, *Arr. Cass.* 1986-87, nr. 74, 165; A. VAN OEVELEN, “Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht”, *TPR* 2008, afl. 2, (603) 608.

⁴¹³ *A contrario* Cass. 21 september 1990, *Arr. Cass.* 1990-91, 66.

⁴¹⁴ A. VAN OEVELEN, “Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht”, *TPR* 2008, afl. 2, (603) 605; H. VYNCKE, “COVID-19 en de woning- en handelshuur: een evenwichtsoefening de acrobaat waardig” in M. HIGNY en H. VYNCKE (eds.), *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure/la Charte, 2020, (115) 120.

⁴¹⁵ M. DE POTTER DE TEN BROECK, “Tijdelijke versus definitieve overmacht”, *NJW* 2017, nr. 63, (378) 380.

⁴¹⁶ M. DE POTTER DE TEN BROECK, “Overmacht in een nieuw daglicht”, *TBBR* 2015, afl. 9, (498) 504.

⁴¹⁷ Cass. 28 juni 2018, *Not. Fisc. M.* 2019, afl. 7, 239, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK.

⁴¹⁸ Cass. 9 januari 1919, *Pas.* 1919, I, 52; H. VYNCKE, “COVID-19 en de woning- en handelshuur: een evenwichtsoefening de acrobaat waardig” in M. HIGNY en H. VYNCKE (eds.), *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure/la Charte, 2020, (115) 121.

⁴¹⁹ M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 420.

⁴²⁰ Art. 1719, 3° oud BW; Art. 14 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁴²¹ M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 450.

In de specifieke omstandigheid van de verhuur van hun studentenhomes stelden bepaalde Vlaamse universiteiten vast dat zij een aantal van hun homes onmogelijk konden openlaten zonder de opgelegde maatregelen te overtreden. In die gebouwen met gedeelde keukens, cafetaria's of sanitair konden de regels van *social distancing* tussen niet-huisgenoten immers niet vervuld worden. Deze universiteiten zagen zich genoodzaakt deze homes te sluiten en de erin wonende studenten te verzoeken om te vertrekken en naar hun ouderlijk huis terug te keren.⁴²²

224. De afdeling Huisvesting aan de UGent besliste initieel om enkel de studenten met hun domicilie op het adres van de home te laten blijven.⁴²³ Een dag later werd dit uitgebreid naar iedereen met een zeer grondige reden.⁴²⁴ Denk hierbij aan studenten die thuis samenleven met risicopatiënten en zich wensten te isoleren op hun studentenkamer. Door zowel de KU Leuven en de UGent werd vervolgens beslist de huurgelden te halveren voor de studentenhomes die – gelet op de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes zoals keukens – dienden ontruimd te worden.⁴²⁵ In een latere beslissing werden deze huurgelden zelfs volledig kwijtgescholden.⁴²⁶

225. Er kan besloten worden dat de maatregelen inzake COVID- 19 overmacht uitmaken voor de universiteit-verhuurders. Het gaat immers om een overheidsmaatregel die het uitvoeren van de verbintenis tot het verschaffen van rustig genot op een onvoorzienbare wijze volledig onmogelijk heeft gemaakt. Dat er lopende de huurovereenkomst een pandemie zou uitbreken die ertoe zou leiden dat studenten geen gemeenschappelijke ruimtes – op overheidsbevel – meer mochten gebruiken, lijkt de kwalificatie onvoorzienbaar waardig. Bovendien wordt het bewonen van deze homes hierdoor inderdaad onmogelijk, nu het afsluiten van de gemeenschappelijke ruimtes zou leiden tot het ontbreken van een aantal basisvoorzieningen. Er lijkt geen redelijke oplossing voorhanden. Uiteraard zou het in geval van betwisting steeds de feitenrechter zijn die hierover beslist.⁴²⁷ Bij toepassing van overmacht kan er geen vergoeding van de verhuurder geëist worden, nu diens aansprakelijkheid niet betrokken is.⁴²⁸

⁴²² H. VYNCKE, "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, (325) 330.

⁴²³ Mail 18 maart 2020 Huisvesting : "*Enkel indien je je domicilie op het adres van je home hebt, mag je blijven.*"

⁴²⁴ Mail 19 maart 2020 Huisvesting : "*Wij begrijpen evenwel dat andere specifieke omstandigheden er ook toe kunnen leiden dat je niet naar huis kan. De afdeling Huisvesting is bereid uitzonderingen toe te staan, op voorwaarde dat je voldoende kan motiveren waarom je in de onmogelijkheid bent om naar huis te keren.*"

⁴²⁵ T. SALUMU, "Ook UGent verlaagt huur 'verlaten' studentenkamers in april", www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200331_04907929 (consultatie 14 april 2022).

⁴²⁶ X., "UGent schrapt dan toch volledige huur van kotstudenten", www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/04/06/liveblog-6-april (consultatie 14 april 2022).

⁴²⁷ L. CORNELIS, "De schorsing van verbintenissen", *TPR* 2008, (467) 498; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Tijdelijke versus definitieve overmacht", *NJW* 2017, nr. 63, (378) 378.

⁴²⁸ Art. 1148 oud BW; A. VAN OEVELEN, "Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht", *TPR* 2008, afl. 2, (603) 605; H. VYNCKE, "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, (325) 330.

226. Huurders van woningen of studentenkamers op de private huurmarkt zouden eveneens de regeling uit art. 1722 oud BW kunnen invoeren. De rechtspraak is echter streng. Slechts in die gevallen waar de huurder een gedeeltelijke genotsderving ondergaat door toeval of overmacht – waar COVID-19 een voorbeeld van kan zijn – kan de huurder aan de rechter vrijstelling van het geheel of een deel van zijn verplichtingen vragen.⁴²⁹ Een loutere overlast voor de huurder (*in casu* door werken) is daarbij in elk geval onvoldoende.⁴³⁰ Verder werd door het Hof van Cassatie de stilzwijgende afstand van de vordering tot ontbinding op grond van art. 1722 oud BW aanvaard, in het geval van een huurder die gedurende maanden na het gedeeltelijk vergaan van het huurgoed blijvend verdere uitvoering aan de overeenkomst gaf zonder enige opmerking (en *in casu* zelfs trachtte de handelszaak waarop de huur betrekking had over te laten).⁴³¹ Bovendien zal er in het beste geval voor de huurder slechts een gedeeltelijk juridisch vergaan aanvaard worden (bepaalde ruimtes blijven bv. beschikbaar, niets verzet zich ertegen dat de huurder zijn inboedel in het huurgoed laat, dat hij de huurwoning betreedt voor het ophalen van spullen etc.) Bijgevolg zal de huurder zelfs dan slechts prijsvermindering kunnen vragen⁴³², terwijl de overmachtsleer een volledige schorsing van de huurprijs toelaat.⁴³³

227. TIMMERMANS meende in 2020 dat overmacht wel degelijk een verbintenisrechtelijke oplossing kon zijn. “Een huurder kan zich op overmacht beroepen in geval van een buiten zijn schuld ontstane, niet voor zijn risico komende en na het ontstaan van de huurverbintenis ingetreden gebeurtenis die nakoming van zijn contractuele prestaties verhindert. De COVID-19-pandemie kwalificeert met andere woorden als aanknopingspunt voor overmacht en mag in tijden van nood door de huurder naar redelijkheid en proportionaliteit in zijn voordeel worden ingeroepen. Daarbij wordt in rekening gebracht dat de COVID-19-pandemie als een uitzonderingssituatie moet worden beschouwd die met de tijd, alleszins met het introduceren van een vaccin, zal verdwijnen.”⁴³⁴

228. Op heden⁴³⁵ gelden er echter weinig tot geen coronamaatregelen meer en zijn er meerdere vaccins beschikbaar gesteld, waardoor men niet meer in een uitzonderingssituatie zit en overmacht als verbintenisrechtelijke oplossing niet meer aanvaard zal worden.

⁴²⁹ Cass. 17 april 1980, *RW* 1987-82, 310; Cass. 17 september 1982, *Arr.Cass.* 1982-83, *Pas.* 1983, I, 81; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en een onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2008, 377.

⁴³⁰ Cass. 5 december 1996, *Arr.Cass.* 1996, 1165.

⁴³¹ Cass. 27 maart 1981, *Arr.Cass.* 1980-81, 846.

⁴³² Art. 1722 oud BW; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en een onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2008, 377.

⁴³³ Cass. 9 januari 1919, *Pas.* 1919, I, 52; A. VAN OEVELEN, “Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht”, *TPR* 2008, afl. 2, (603) 613.

⁴³⁴ R. TIMMERMANS, “Redelijke slaagkansen op het bekomen van huurkorting onder de dekmantel van de COVID-19 sanitaire maatregelen”, *Huur.* 2020, afl. 4, (191) 194.

⁴³⁵ Mei 2022.

Rechtsmisbruik

229. Veel studenten wilden hun studentenhuurovereenkomst beëindigen ingevolge het afstandsonderwijs dat de universiteiten en hogescholen organiseerden. Dit bleek ook duidelijk uit de vele vragen die Op Krot kreeg.

Student-huurders gingen op zoek naar manieren om de overeenkomst voor studentenhuur te beëindigen⁴³⁶ en geen huurgelden meer te moeten betalen voor een huurgoed waarvan ze het nut niet meer inzien. Een beroep op overmacht kan geen soelaas brengen, nu ‘weinig nut’ moeilijk aanvaard kan worden als omstandigheid die de uitvoering van de verbintenis onmogelijk maakt. Art. 64, 2° van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet een beëindigingsmogelijkheid voor de student die zijn studies stopzet, maar daarvan is in dezen in principe geen sprake.⁴³⁷

230. Een oplossing kan worden gevonden in de figuur van het rechtsmisbruik.

De feitenrechter oefent hieromtrent een marginaal toetsingsrecht uit.⁴³⁸ De rechter zal beoordelen of het voordeel dat de verhuurder nastreeft met het invorderen van de gehele huurprijs voor een studentenkamer die niet gebruikt wordt nog in verhouding staat met de schade die hieruit volgt voor de huurder. In geval van een wanverhouding is er sprake van rechtsmisbruik.⁴³⁹ Er is immers geen genot van de huurwoning, noch huurslijtage en dit wegens uitzonderlijke omstandigheden buiten de wil van de student-huurder om. Daartegenover staan natuurlijk de vaste (investerings)kosten van de verhuurder en de slijtage door ouderdom.⁴⁴⁰

231. Dat de verhuurder uit de overeenkomst tot studentenhuur het recht put deze huurgelden in te vorderen, betekent nog niet dat rechtsmisbruik in elk geval uitgesloten is.⁴⁴¹ Zo oordeelde het Hof van Cassatie reeds in 1986 dat het aandringen door de verhuurder op verdere uitvoering van de overeenkomst in natura, hoewel de huurder redelijke alternatieven aanbiedt (er kan gedacht worden aan het aanbrengen van een nieuwe huurder of een minnelijke regeling), rechtsmisbruik kan uitmaken.⁴⁴² In dezelfde lijn ligt een vonnis van de vrederechter te Oudenaarde-Kruishoutem waarbij het huurgoed ontruimd was, de sleutels overhandigd waren en er zelfs een nieuwe huurder gevonden was, maar waarbij de verhuurder toch nog de verdere uitvoering van de overeenkomst vorderde.⁴⁴³ In een geschil voor de vrederechter te Ukkel, waar uit de stedenbouwkundige voorschriften bleek dat de overeenkomst niet (meer) kon worden uitgevoerd zoals vooropgesteld (de bestemming als kantooruimte was niet langer toegelaten), werd geoordeeld dat de verhuurder

⁴³⁶ Cases nummer 1-5.

⁴³⁷ H. VYNCKE, “Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst”, *TBBR* 2020, (325) 333.

⁴³⁸ A. LENAERTS, “Over de algemene rechtsbeginselen *Fraus omnia corrumpit* en het verbod op rechtsmisbruik: een zoektocht naar hun onderlinge afbakening in het privaatrecht”, *TBBR* 2015, (1) 12.

⁴³⁹ Cass. 3 februari 2017, *Huur* 2017, afl. 4, 190.

⁴⁴⁰ H. VYNCKE, “Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst”, *TBBR* 2020, (325) 333.

⁴⁴¹ Cass. 10 juni 1988, *Arr. Cass.* 1987-88, 1308.

⁴⁴² Cass. 16 januari 1986, *JT* 1986, 404.

⁴⁴³ Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 17 oktober 2013, *T. Vred.* 2015, 158-159.

die op verdere uitvoering aandrang ‘gelet op de bestaande alternatieven die aan de belangen van de partijen zouden tegemoetkomen’, zich schuldig maakte aan rechtsmisbruik.⁴⁴⁴ Indien er inderdaad geen nadeel is voor de verhuurder, zal er sneller van rechtsmisbruik sprake zijn. Anders is het vermoedelijk indien de verhuurder met een leegstaand huurgoed geconfronteerd wordt dat hij niet verder kan verhuren. In dat geval kan er evenwel aan een mogelijke vermindering van de huurprijs gedacht worden, maar net zoals bij overmacht zal alles afhangen van de concrete feitelijke omstandigheden.⁴⁴⁵

Verval

232. Een beroep op de leer van het verval van de determinerende (subjectieve) oorzaak van verbintenissen is ook gedoemd tot mislukking. Men zou kunnen inroepen dat studenten hun huurovereenkomst hebben gesloten om nabij hun universiteit of hogeschool te kunnen verblijven in de week. Nu de universiteiten en hogescholen tijdens de crisis gesloten bleven, rees de vraag naar het verval van de oorzaak van die huurovereenkomsten. Welnu, ons Belgisch verbintenissenrecht erkent het verval van de oorzaak niet bij wederkerige overeenkomsten (ten bezwarende titel). Het valt ook niet te verwachten dat het verval van de oorzaak van overeenkomsten in de toekomst zijn intrede zal doen in ons recht, nu de memorie van toelichting bij het ontwerp van Boek 5 Nieuw BW het verval uitdrukkelijk uitsluit als beëindigingsgrond voor rechtshandelingen.⁴⁴⁶

Imprevisieleer

233. Verder trachten partijen die hun verbintenis verzwaaard zien zich soms te beroepen op de imprevisieleer.

De imprevisieleer stelt dat een overeenkomst gewijzigd kan worden als door gewijzigde omstandigheden één van de partijen de overeenkomst slechts zeer moeilijk kan uitvoeren.⁴⁴⁷

De “economie” van de overeenkomst wordt zodanig gewijzigd dat minstens één van de partijen de overeenkomst niet zou hebben gesloten of onder andere voorwaarden, indien zij weet had van de veranderde omstandigheden.⁴⁴⁸

⁴⁴⁴ Vred. Ukkel 5 januari 2018, *Amén*. 2018, (samenvatting F. ONCLIN), 323.

⁴⁴⁵ Cass. 3 februari 2017, *Huur* 2017, 190; H. VYNCKE, “Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst”, *TBBR* 2020, (325) 334.

⁴⁴⁶ Wetsvoorstel (R. TERWINGEN e.a.) houdende Boek 5 “Verbintenissen” van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 54-3709/001, 132; N. CARETTE, N. VAN DAMME, “Actuele ontwikkelingen inzake woninghuur en handelshuur (2016-2020)” in B. TILLEMANN, A.L. VERBEKE (eds.), *Themis 115 - Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, (137) 166.

⁴⁴⁷ G. DEMARÉ, “Deel I. Imprevisieleer” in G. DEMARÉ en S. STIJNS, *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, die Keure / la Charte, 2019, 11.

⁴⁴⁸ Cass. 30 oktober 1924, *Pas*. 1924, I, 565.

Deze leer beschermt met andere woorden de verwachtingen die door andermans gedragingen worden opgewekt en die worden opgevat als een “normaal” gevolg door de verwachter.⁴⁴⁹ Er kan hierbij echter alleen maar benadrukt worden dat de imprevisieer op heden⁴⁵⁰ niet erkend wordt in de Belgische rechtsorde die op grond van art.1134 oud BW de voorrang geeft aan de bindende kracht van de overeenkomsten⁴⁵¹.

234. TIMMERMANS stelt dat de imprevisieer op heden wel al zou worden aanvaard⁴⁵², maar deze mening kan niet worden gevolgd. Het aldaar aangehaalde arrest van het Hof van Cassatie van 19 juni 2009⁴⁵³ betreft een geschil inzake een internationaal koopcontract waarop niet de principes van de interne rechtsorde van toepassing zijn, maar art. 79 CISG en de internationale UNIDROIT Principles. Ook het arrest van 12 april 2013⁴⁵⁴ betrof dezelfde internationaalrechtelijke materie die het niet aanvaarden van de imprevisieer in het gemeen Belgisch verbintenissenrecht niet doorkruist.⁴⁵⁵

Ook oordeelde een vrederechter te Roeselare in een handelshuurzaak ingevolge de lockdown dat de theorie van de “imprevisieer” momenteel nog niet erkend wordt in het Belgisch recht en derhalve verworpen moet worden.⁴⁵⁶

235. Dit zal evenwel veranderen bij de inwerkingtreding van het nieuwe verbintenissenrecht.⁴⁵⁷ Art. 5.74 zegt dat de schuldenaar aan de schuldeiser kan vragen om het contract opnieuw te onderhandelen met het oog op de aanpassing of beëindiging ervan indien aan de volgende vereisten is voldaan:

- 1° een verandering van omstandigheden maakt de uitvoering van het contract buitensporig bezwarend, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden geëist;
- 2° die verandering onvoorzienbaar was bij de contractsluiting;

⁴⁴⁹ G. DEMARÉ, “Deel I. Imprevisieer” in G. DEMARÉ en S. STIJNS, *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, die Keure / la Charte, 2019, 14. 11-56

⁴⁵⁰ April 2022.

⁴⁵¹ A. VAN OEVELEN, “Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht”, *TPR* 2008, afl. 2, (603) 624.

⁴⁵² R. TIMMERMANS, “De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies”, *Huur* 2020, afl. 2, (1) 14.

⁴⁵³ Cass. 19 juni 2009, *RW* 2009-10, afl. 18, 744-745; *RW* 2009-10, afl. 18, 730-737, noot K. COX.

⁴⁵⁴ Cass. 12 april 2013, *NJW* 2013, afl. 291, 849, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK.

⁴⁵⁵ H. VYNCKE, “COVID-19 en de woning- en handelshuur: een evenwichtsoefening de acrobaat waardig” in M. HIGNY en H. VYNCKE (eds.), *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure/la Charte, 2020, (115) 123.

⁴⁵⁶ Vred. Roeselare 24 november 2020, *TBBR* 2021, nr. 2, 110; zie ook : Vred. Gent 5 juli 2021, *Huur* 2022, nr. 1, 54.

⁴⁵⁷ De imprevisieer werd wel opgenomen in het ontwerp van Boek 5 “Verbintenissen” van het nieuwe Burgerlijk Wetboek dat op 21 april 2022 door de Kamer van Volksvertegenwoordigers definitief werd gestemd en aangenomen. Het boek zal in werking treden op de eerste dag van de zesde maand na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, die wellicht op korte termijn zal volgen; Wetsvoorstel (K. GEENS e.a.) houdende Boek 5 “Verbintenissen” van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* VI.Parl., 2020-2021, nr. 55-1806/1.

- 3° die verandering ontoerekenbaar is aan de schuldenaar;
- 4° de schuldenaar dit risico niet voor zijn rekening heeft genomen; en
- 5° de wet noch het contract die mogelijkheid uitsluiten.

De partijen blijven hun verbintenissen nakomen in de loop van de heronderhandelingen.⁴⁵⁸

Dit artikel vormt een uitzondering op het beginsel dat overeenkomsten de partijen tot wet strekken en vindt enkel toepassing in uitzonderlijke omstandigheden: met andere woorden, tenzij voldaan is aan de strikte voorwaarden van het tweede lid, moet elk van de partijen steeds haar verbintenissen nakomen, ook al is de uitvoering ervan meer bezwarend geworden omdat de kostprijs van de uitvoering is gestegen of de waarde van de tegenprestatie is verminderd.⁴⁵⁹

236. Bij afwijzing of van mislukking van de heronderhandelingen binnen een redelijke termijn, kan elke partij zich tot de rechter wenden. De rechter kan desgevallend de zaak uitstellen naar een nabije datum als de voorwaarde van voorafgaande onderhandelingen nog niet vervuld is. Blijft een akkoord uit tussen de partijen, kan de rechter het contract (geheel of gedeeltelijk) beëindigen, in voorkomend geval met terugwerkende kracht, waarbij die terugwerkende kracht maximum kan teruggaan tot de datum van wijziging van omstandigheden. Op verzoek van één van de partijen kan de rechter het contract ook aanpassen. De rechter behandelt de zaak zoals in kort geding om de doeltreffendheid van de bepaling te waarborgen.

Deze bepaling is van aanvullend recht, zowel wat het principe als de toepassingsmodaliteiten ervan betreft. De partijen kunnen het recht op heronderhandeling en het recht om het contract te wijzigen, schrappen of aanpassen.⁴⁶⁰

237. Net zoals bij overmacht, kan men op heden niet langer van een uitzonderingssituatie spreken, waardoor men zich vandaag ook moeilijk op de imprevisieleer zal kunnen beroepen.

Vouchers

238. TIMMERMANS legt nog een andere optie voor: de coronavoucher.

Een voucher is een tegoedbon van het inwisselbare transactietype, die een bepaalde geldwaarde heeft en die alleen mag worden uitgegeven om specifieke redenen. Door de uitbraak van de COVID-19-pandemie hebben heel wat personen gemaakte afspraken moeten aanpassen aan de gewijzigde omstandigheden. De voucher is hier ten tonele verschenen als potentiële standaardcompensatie, denk onder meer aan de vouchers uit de reisbranche.⁴⁶¹

⁴⁵⁸ Wetsvoorstel (K. GEENS e.a.) houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* VI.Parl., 2020-2021, nr. 55-1806/1, 316.

⁴⁵⁹ Wetsvoorstel (K. GEENS e.a.) houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* VI.Parl., 2020-2021, nr. 55-1806/1, 85.

⁴⁶⁰ Wetsvoorstel (K. GEENS e.a.) houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* VI.Parl., 2020-2021, nr. 55-1806/1, 85.

⁴⁶¹ R. TIMMERMANS, "Kan een voucher door verhuurders worden ingezet om in plaats van terugbetaling de huurder wegens beperkende COVID-19-maatregelen te compenseren?", *Huur.* 2021, afl. 1, (11) 11.

Een alternatieve uitkomst voor de student kan volgens TIMMERMANS erin bestaan dat de verhuurder aan de betrokken student een tegoedbon afgeeft om het oorspronkelijk vastgelegde verblijf op een latere datum en aan dezelfde voorwaarden te boeken, voor zover dit voor de student nog opportuun is. Hetzelfde resultaat kan uiteraard ook langs de gewone weg worden bereikt, namelijk door een addendum aan de oorspronkelijke studentenhuurovereenkomst toe te voegen waarin wordt bedongen dat het studentenverblijf vanaf een later ingaande datum kan worden gebruikt onder dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke condities.⁴⁶²

239. Ingevolge de langdurige pandemie is het geven van een voucher, zeker bij studentenhuur, echter geen goede oplossing. Studenten hebben hun stage en uitwisselingen moeten aanpassen om dit toch nog binnen het kader van hun opleiding te kunnen doen. De opties die openlagen voor de coronacrisis zijn dus meestal ook niet meer relevant voor de student heden ten dage. Studenten zouden zo vouchers in handen krijgen waar ze niets meer konden mee doen, wat eigenlijk gelijk staat aan het verliezen van bijvoorbeeld een waarborg, eerste betalingen,...

8.5 Rechtspraak

240. Er is nog maar weinig rechtspraak inzake studentenhuur, onder meer omdat studenten niet zo snel naar de rechtbank trekken. Wel kunnen uit de arresten met betrekking tot woninghuur standpunten worden afgeleid die mogelijks doorgetrokken kunnen worden naar studentenhuur.

De eerste rechtspraak omtrent de problemen ingevolge de COVID-19 crisis verscheen in 'Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd'⁴⁶³.

241. In het algemeen zagen we veel begrip langs beide kanten.

Ook wanneer de gedaagde ingevolge de strikte voorwaarden om het gerechtsgebouw te betreden niet op het juiste uur voor de rechtbank kon verschijnen, vond de rechter het gepast om de rechten van verdediging te rechtvaardigen en de debatten te heropenen.⁴⁶⁴

Hoewel de door de overheid opgelegde saneringsmaatregelen ter bestrijding van de COVID-19-pandemie een bezichtiging ter plaatse van een te huren goed onmogelijk maakte, beletten deze evenwel niet om via digitale weg op zoek te gaan naar een nieuwe huurwoning op de private markt door alle mogelijke informatie en foto's te laten bezorgen. Het herhaaldelijk weigeren van een aanbod van een huurwoning of het gebrek de nuttige handelingen te stellen en initiatieven te nemen

⁴⁶² R. TIMMERMANS, "Kan een voucher door verhuurders worden ingezet om in plaats van terugbetaling de huurder wegens beperkende COVID-19-maatregelen te compenseren?", *Huur*, 2021, afl. 1, (11) 13.

⁴⁶³ M. HIGNY, H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure, 2020, 145 p.

⁴⁶⁴ Vred. Charleroi 15 juni 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure / la Charte, 2020, 18.

met het oog op het actief zoeken en bezichtigen van een huurwoning in de verbodsperiode laat toe te besluiten dat er geen buitengewone omstandigheden zijn om de huurovereenkomst te verlengen.⁴⁶⁵

Deze rechter besloot tot overmacht voor het deel in handelshuur dat niet kon worden uitgebuit, maar kwam niet tot dezelfde conclusie voor het deel woninghuur, waar de huurder wel de huurprijs diende te betalen.⁴⁶⁶

242. Doch specifiek met betrekking tot studentenhuur is in de rechtsleer omtrent COVID-19 geen rechtspraak opgenomen. Logisch, want wanneer men rechtspraak wil opzoeken over studentenhuur komt men vaak maar bij één arrest uit omtrent het feit dat ingevolge de stopzetting van studies de overeenkomst niet vervallen is en dat deze in principe verder moet worden uitgevoerd.⁴⁶⁷ Deze rechtspraak biedt natuurlijk geen oplossing voor de studenten die hun huurcontract wilden beëindigen.

⁴⁶⁵ Vred. Brugge 10 juli 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure / la Charte, 2020, 20.

⁴⁶⁶ Vred. Schaarbeek 22 juni 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure / la Charte, 2020, 31.

⁴⁶⁷ Vred. Zoutleeuw 11 juni 2020, *T. Vred.* 2021, nr. 1-2, 115; zie namelijk de beëindigingsmogelijkheden in art. 64 Vlaams Woninghuurdecreet.

8.6 Tussenbesluit

243. De maatregelen genomen teneinde de gevolgen van COVID-19 in te dijken hebben een mogelijke verregaande impact gehad, ook op studentenhuurovereenkomsten. Deze titel heeft een aantal voorkomende problematieken besproken, die reeds in de praktijk gerezen zijn en aanleiding kunnen geven tot geschillen.

244. Naast de besluiten van de Vlaamse regering met betrekking tot kwijtschelding van de kosten en het ontruimen van de huurgoederen, werden ook enkele verbintenisrechtelijke mogelijkheden besproken.

245. Mogelijke oplossingen werden gevonden in de overmachtsleer en de figuur van het rechtsmisbruik. In de toekomst zal ook de imprevisieleer een uitweg bieden voor huurder en/of verhuurders.

BESLUIT

246. Alle huurcontracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten in Vlaanderen vallen onder de nieuwe regelgeving van het Vlaams Woninghuurdecreet, alsook alle mondelinge huurovereenkomsten. Na drie jaar verdient dit decreet een evaluatie. De centrale onderzoeksvraag luidt: **‘In welke mate kunnen studenten hun rechten afdwingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet?’**

247. De opstellers van het ontwerp van decreet vonden het belangrijk dat aan studenten een minimale bescherming wordt geboden in de rechtsverhouding met hun verhuurder. Om deze reden kozen ze ervoor om in de specifieke titel over studentenhuur een aantal bepalingen dwingend van toepassing te maken.

248. Het personeel toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt afgebakend door de definitie van student, zijnde iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Het materieel toepassingsgebied wordt negatief geformuleerd, door de uitsluiting van de bestemming als hoofdverblijfplaats. Het Vlaams Woninghuurdecreet vindt enkel toepassing op het grondgebied van het Vlaamse gewest en geldt voor alle schriftelijke huurovereenkomsten gesloten vanaf januari 2019 alsook op alle mondelinge huurovereenkomsten.

249. Een grote verandering met de vroegere regelgeving betreft de onmogelijkheid om af te wijken van de wettelijke bepalingen. Ook de exacte duur van de huurovereenkomst is een verplichte vermelding geworden. Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt nu de mogelijkheid tot een *uittredende* plaatsbeschrijving, wanneer een van de partijen daarom verzoekt. Voortaan geldt ook een dwingende regeling met betrekking tot de verdeling van de onderhouds- en herstellingsplicht en werd een specifieke lijst met herstellingen voor studentenhuur opgemaakt. Een huurprijsvermindering kan met het Vlaams Woninghuurdecreet al wanneer dringende herstellingen 30 dagen duren in plaats van de vroegere 40 dagen. De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring van het studentenverblijf is in principe verboden, tenzij de verhuurder daar schriftelijk en voorafgaandelijk toestemming voor heeft verleend. Daarnaast werd er een belangrijke decretale uitzondering voorzien op het algemene verbod: de verhuurder moet instemmen met de overdracht of onderverhuring van de studentenhuurovereenkomst aan een andere student “indien de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt”, tenzij hij gegronde redenen van verzet aanvoert. De huurprijs omvat een vergoeding voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als de kosten en de lasten, met uitzondering van de kosten van het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven. De regels over de huurwaarborg werden drastisch gewijzigd en er werd een verbod op stilzwijgende verlenging ingeschreven. De student heeft tot slot slechts drie specifieke opzeggingsmogelijkheden en kan bij betwistingen de vrederechter vatten naar analogie met woninghuur.

250. Men kan stellen dat de verschillende gewesten in België gretig gebruik hebben gemaakt van de bevoegdheid om huur niet langer op federaal vlak te moeten regelen. De voornaamste verschillen tussen de gewesten betreffen het label, het bewijs van inschrijving, de nietigheidssanctie van een conformiteitsattest, de duur van de overeenkomst, onderhuur, stilzwijgende verlenging en de beëindigingsmogelijkheden van de student. Het valt te betreuren dat niet gekozen werd om de nietigheidssanctie te koppelen aan een bepaald aantal strafpunten of een dat er geen sanctiemechanisme werd uitgewerkt zoals in artikel 219 Brusselse Huisvestingscode en artikel 9, §2 Waals Woninghuurdecreet, waar de vordering tot ontbinding, met eventueel bijkomende schadevergoeding, of de vordering tot het uitvoeren van werken, met eventueel een aanpassing van de huurprijs ingesteld kan worden.

In Nederland wordt geen apart regime voorzien voor studentenhuur, al vallen zij meestal wel onder de specifieke vorm ‘kamerverhuur’ of onder een ‘campuscontract’. In Frankrijk werd reeds in 1989 een eerste bepaling opgenomen in verband met studentenhuur, in 2014 werd dit verder uitgewerkt. Het grootste verschil met het Vlaams Woninghuurdecreet betreft de mogelijkheid van de student-huurder om het contract te allen tijde op te zeggen zonder reden met een opzeg van één maand. De ruimere beëindigingsmogelijkheden van de student in het regime van Frankrijk zou een meerwaarde kunnen betekenen voor de Vlaamse studenten die nu slechts een beperkte mogelijkheid hebben om hun huurovereenkomst op te zeggen.

251. Het Vlaams Woninghuurdecreet zorgt voor heel wat voordelen, zowel voor student-huurders als verhuurders. Het dwingend karakter zorgt dat er niet van de regels kan afgeweken worden, de vereiste van een geschrift vermijdt bewijsproblemen, net zoals de opmaak van een omstandige plaatsbeschrijving. Bij de levering en de staat van het goed wordt de Vlaamse Codex Wonen uitdrukkelijk mee in het verhaal gebracht, wat de kwaliteit van de koten alleen maar ten goede kan komen. Studenten genieten daarnaast van een -minder uitgebreide- lijst met kleine herstellingen en kunnen makkelijker aan onderhuur of overdracht van de huur doen bij het volbrengen van een stage of een uitwisselingsprogramma. Door de komst van de all-in huurprijs, krijgen beide partijen meer duidelijkheid en meer transparantie. Wat betreft de indexatie is het voordeel voor studenten dat het artikel niet van toepassing is op gesubsidieerde studentenhuurvesting. Ook wordt een principieel verbod op huurprijsverhoging voorzien bij opeenvolgende huurcontracten tussen dezelfde partijen. Door de mogelijkheid te voorzien om de waarborg te kunnen laten plaatsnemen op een rekening van de verhuurder, wou de wetgever het makkelijker maken voor buitenlandse studenten om hier een huurcontract af te sluiten. Het verbod op stilzwijgende verlenging vermijdt dat studenten vastzitten aan hun contract en bovendien worden de beëindigingsmogelijkheden duidelijk omschreven, alsook is het mogelijk om nog voor de inwerkingtreding van het contract (kosteloos) op te zeggen.

252. Daarnaast zijn er ook wat nadelen verbonden aan het decreet. Art. 64 Vlaams Woninghuurdecreet brengt maar een beperkt aantal opzegmogelijkheden met zich mee voor de student-huurder. Ook bij het terugkrijgen van de huurwaarborg bestaan nog heel wat problemen in

de praktijk, onder meer omdat het storten van de waarborg op de rekening van de verhuurder toegelaten is.

Bij herstellingen en gebreken zijn er nog bewijsproblemen, onder meer bij schimmel in het pand. Daarnaast bereikt het conformiteitsattest zijn doel niet. Tweedeverblijftaksen komen steeds op de schouders van studenten terecht, ook al voorziet onder meer stad Gent in een vrijstelling voor 'studentenhuizen'. In verband met domicilie zijn er nog heel wat onduidelijkheden en er is ook geen specifieke wettelijke regeling voorzien voor het geval waarin een student en een niet-student samen willen huren.

Wat betreft de kosten voor gas, water en elektriciteit is niet elke verhuurder even transparant. Het kan nuttig zijn om de transparantieplicht uit art. 1728ter oud BW, reeds ingeschreven in art. 38, §3 Vlaams Woninghuurdecreet, ook op te nemen in Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Indexatie wordt in de praktijk door verhuurders soms als een dreigtechniek gebruikt. Daarnaast zijn verhogingen van de huurprijs zonder een goede reden dagelijkse kost. Opvallend is ook dat studenten bij de verandering van eigenaar van het pand moeten terugvallen op het feit of hun contract een vaste datum heeft of niet. Bij woninghuur staat echter al vast dat de nieuwe eigenaar sowieso de bestaande huurovereenkomst moet respecteren.

Tot slot zijn de huurcontracten in omloop niet steeds conform het decreet en wordt ook de privacy van student-huurders nog te veel geschonden. Men zou in dit kader het bezoekrecht van de verhuurder bij woninghuur (Artikel 14 Vlaams Woninghuurdecreet) ook van toepassing kunnen laten verklaren op studentenhuur.

253. De meeste rechten die in het Vlaams Woninghuurdecreet aan studenten worden geboden, kunnen wel makkelijk worden afgedwongen. De verhoging van de huurprijs bij de ondertekening van een nieuwe studentenhuurovereenkomst na een succesvol academiejaar blijft echter een pijnpunt. Studenten kunnen het recht om niet verder te moeten huren ingevolge een stilzwijgende verlenging afdwingen, maar verliezen hierbij de zekerheid om elk jaar van hun studie op een kot te kunnen blijven wonen. Ook blijkt de huurwaarborg nog een heikel punt, aangezien deze op een rekening van de verhuurder kan gestort worden.

254. De maatregelen genomen teneinde de gevolgen van COVID-19 in te dijken hebben een mogelijke verregaande impact gehad, ook op studentenhuurovereenkomsten. Een aantal voorkomende problematieken werden besproken, die reeds in de praktijk gerezen zijn en aanleiding kunnen geven tot geschillen. Naast de besluiten van de Vlaamse regering met betrekking tot kwijtschelding van de kosten en het ontruimen van de huurgoederen, werden ook enkele verbintenisrechtelijke mogelijkheden besproken. Mogelijke oplossingen werden gevonden in de overmachtsleer en de figuur van het rechtsmisbruik. In de toekomst zal ook de imprevisieleer een uitweg bieden voor huurder en/of verhuurders.

BIBLIOGRAFIE

Belgische bronnen

Regelgeving en voorbereidende stukken

Adv.RvS nr. 62.525/3 over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest “houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan” van 22 december 2017 gevoegd bij het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St. VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 188.*

Amendement nr. 23, *Parl.St. VI.Parl. 2017-18, nr.1612/3, 13.*

Amendement nr. 24, *Parl.St. VI.Parl, 2017-18, nr.1612/3, 14.*

Amendement nr. 25, *Parl.St. VI.Parl, 2017-18, nr.1612/3, 14.*

Amendementen op het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St. VI.Parl. 2018-2019, nr. 1612/3.*

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité », *M.B., BS 6 décembre 2017.*

B. VI. Reg. 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid, *BS 13 november 2020.*

B.VI.Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, *BS 8 december 2020.*

B.VI.Reg. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, *BS 1 augustus 2013.*

B.VI.Reg. 27 maart 2020 houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus, *BS 31 maart 2020.*

B.VI.Reg. ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, *BS 7 december 2018.*

B.VI.Reg.19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, *BS 29 juni 2020.*

B.VI.Reg.23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, *BS 3 november 2020.*

B.VI.Reg.7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, *BS 13 december 2018.*

B.VI.Reg.8 mei 2020 houdende maatregelen die de relance van de private en sociale huurmarkt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen, *BS 29 mei 2020.*

Belastingreglement op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister van de Stad Gent (geldig vanaf 1 januari 2021), <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/5f1a900a-cee9-4cdf-8136-e680a82fa515> (consultatie 23 maart 2022).

Bijzondere wet 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014.

COMMISSIE VOOR WONEN, ARMOEDEBELEID EN GELIJKE KANSEN, verslag van de hoorzitting over het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, 19 september 2018, nr. 1612/2, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1421365>.

Decreet 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

Décret 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *BS* 28 mars 2018.

Belgische Grondwet.

Ontwerp van decreet van de Vlaamse regering, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1.

Ordonnance 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *BS* 18 juillet 2013.

Ordonnantie 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS* 30 oktober 2017.

Oud Burgerlijk Wetboek.

Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, *Parl.St.* Br.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 50.

Projet de décret relatif au bail d'habitation du 27 février 2018, *Parl.St.* W.Parl. 2017-18, nr. 985/17, 9.

Projet de décret relatif au bail d'habitation du 27 février 2018, *Parl.St.* W.Parl. 2017-18, nr. 985/17, 8.

VLAAMSE WOONRAAD, Advies over het voorontwerp Vlaams Huurdecreet, 15 september 2017, nr. 2017-12, 17, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/47774>.

Wetsvoorstel (D. VAN DER MAELEN en M. DETIËGE) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de huur van studentenkamers, *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-0445/001, 4.

Wetsvoorstel (K. GEENS e.a.) houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* VI.Parl., 2020-2021, nr. 55-1806/1.

Wetsvoorstel (K. SCHRYVERS c.s.) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de huurovereenkomst van studentenkamers, *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-0766/001, 3.

Wetsvoorstel (R. TERWINGEN e.a.) houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 54-3709/001, 132.

Wetsvoorstel (S. SMEYERS) houdende wijziging van de Huurwet met het oog op de verplichting tot storting van de huurwaarborg voor studentenkamers op een geblokkeerde rekening, *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-1454/001, 3.

Rechtspraak

Hof van Cassatie

Cass. 3 februari 1898, *Pas.* 1898, I, 79.

Cass. 9 januari 1919, *Pas.* 1919, I, 52.

Cass. 9 januari 1919, *Pas.* 1919, I, 52.

Cass. 30 oktober 1924, *Pas.* 1924, I, 565.

Cass. 23 februari 1967, *Arr.Cass.* 1967, 797.

Cass. 17 april 1980, *RW* 1987-82, 310.

Cass. 27 maart 1981, *Arr.Cass.* 1980-81, 846.

Cass. 30 april 1981 (De Rudder/Pirard), *Arr.Cass.* 1980, 991.

Cass. 17 september 1982, *Arr.Cass.* 1982-83, *Pas.* 1983, I, 81.

Cass. 15 april 1983, *RW* 1983-84, 798.

Cass. 16 januari 1986, *JT* 1986, 404.

Cass. 9 oktober 1986, *Arr.Cass.* 1986-87, nr. 74, 165.

Cass. 10 juni 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 1308.

Cass. 21 september 1990, *Arr.Cass.* 1990-91, 66.

Cass. 5 december 1996, *Arr.Cass.* 1996, 1165.

Cass. 19 juni 2009, *RW* 2009-10, afl. 18, 744-745; *RW* 2009-10, afl. 18, 730-737, noot K. COX.

Cass. 5 oktober 2012, C.11.0535.N, *Arr.Cass.* 2012, 2126.

Cass. 12 april 2013, *NJW* 2013, afl. 291, 849, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK.

Cass. 3 februari 2017, *Huur* 2017, afl. 4, 190.

Cass. 3 februari 2017, *Huur* 2017, 190.

Cass. 28 juni 2018, *Not.Fisc.M.* 2019, afl. 7, 239, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK.

Cass. 10 mei 2019, *AC* 2019, nr. 5, 1034.

Hoven van beroep

Gent nr. 2020/AR/156, 16 februari 2021, *LRB 2021* (samenvatting DE JONCKHEERE, M.), afl. 2, 40.

Lagere rechtspraak

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

Vred. Leuven (2de kanton), 15 oktober 2002, *Huur 2003*, 64.

Vred. Westerlo 8 januari 2007, *T.Vred. 2008*, 144.

Vred. Mechelen 16 december 2009, *RW 2010-11*, 1066.

Vred. Zinnik 28 augustus 2013, *T.Vred. 2016*, 134.

Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 17 oktober 2013, *T.Vred. 2015*, 158-159.

Vred. Brugge 14 april 2015, *Huur 2016*, 30.

Vred. Aalst 12 mei 2015, *Huur 2015*, 34.

Vred. Leuven 6 oktober 2015, *Huur 2016*, 37.

Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 17 december 2015, *T.Vred. 2017*, 250.

Vred. Ukkel 5 januari 2018, *Amén. 2018*, (samenvatting F. ONCLIN), 323.

Vred. Genk 5 juni 2018, *T.Vred. 2019*, 28.

Vred. Gent 3 mei 2019, *T.Vred. 2020*, nr. 1-2, 63-64.

Vred. Willebroek, 27 januari 2020, *RW 2020-21*, 355.

Vred. Gent 28 januari 2020, *RW 2020-21*, nr. 04, 154.

Vred. Zoutleeuw 11 juni 2020, *T.Vred. 2021*, nr. 1-2, 113-120.

Vred. Charleroi 15 juni 2020 in HIGNY, M. en VYNCKE, H., *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure / la Charte, 2020, 18.

Vred. Schaarbeek 22 juni 2020 in HIGNY, M. en VYNCKE, H., *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure / la Charte, 2020, 31.

Vred. Brugge 10 juli 2020 in HIGNY, M. en VYNCKE, H., *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure / la Charte, 2020, 20.

Vred. Roeselare 24 november 2020, *TBBR 2021*, nr. 2, 110.

Vred. Gent 5 juli 2021, *Huur. 2022*, nr. 1, 54.

Rechtsleer

Boeken en bijdragen in verzamelwerken

BAMMENS, N. en WILLEMS, W., “Fiscale behandeling van de verhuur van studentenkamers” in TILLEMANN, B. e.a., *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Morsel, Intersentia, 2019, 217-244.

CARETTE, N. en BUELENS, W., “Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst” in DAMBRE, M., HUBEAU, B., VANDROMME, T. en VERMEIR, D. (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, 89-113.

CARETTE, N. en VAN DAMME, N., “Actuele ontwikkelingen inzake woninghuur en handelshuur (2016-2020)” in TILLEMANN, B., VERBEKE, A.L. (eds.), *Themis 115 - Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2020, 137-206.

DAMBRE, M., “Het Woninghuurrecht twee jaar na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet” in LECOCQ, P., DAMBRE, M., BARÉ, C., CHARLIER, A., DEGUEL, F., ERNOUX, A., FALQUE, G., KOHL, B., LAMBOTTE, P., SCHOONBAERT, L., SIAS, B., VEREecken, S., VERHELLEN, J., WAUTELET, P., WERBROUCK, J. (eds.), *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2021 / Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2021*, Brugge, die Keure / la Charte, 2021, 111-146.

DAMBRE, M., *Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2018, 632 p.

DAMBRE, M., *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en een onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2008, 632 p.

DAMBRE, M., *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2019, 695 p.

DAMBRE, M., HUBEAU, B., VANDROMME, T., en VERMEIR, D., “Woninghuur in het Vlaams Gewest anno 2019: overzicht van nieuwigheden in het Vlaams Woninghuurdecreet,” in BARÉ, C., DEFRAITEUR, V., DAMBRE, M., KOHL, B., HUBEAU, B., VANDROMME, T., VERMEIR, D. (eds.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019 = Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, vol. 27, Brugge, die Keure, 2019, 1–49.

DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJNS, S., *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 905 p.

DEFERME, D., “Duur, opzegging en einde van de overeenkomst” in STOKX, R., TILLEMANN, B., DEVILLÉ, K. en GLADINEZ, T. (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 143-168.

DEFRAITEUR, V., “Le bail d'habitation en région de Bruxelles-Capitale. L'ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code Bruxellois du logement.” in BARÉ, C., DEFRAITEUR, V., DAMBRE, M., KOHL, B., HUBEAU, B., VANDROMME, T., VERMEIR, D. (eds.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019 = Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, vol. 27, Brugge, die Keure, 2019, 111-145.

DEMARÉ, G., “Deel I. Impreviseleer” in DEMARÉ, G., en STIJNS, S., *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, die Keure / la Charte, 2019, 11-56.

ENGELS, C., *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2010, 358 p.

HIGNY, M., VYNCKE, H., *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure, 2020, 145 p.

KERSTENS, G. en GABRIELS, A., "Stapsgewijze analyse van een woninghuurcontract" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, II.Q.1-1-II.Q.5-1.

MARYSSE, S., "Rechten en verbintenissen van de verhuurder" in DAMBRE, M., HUBEAU, B., en STIJNS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 415-512.

STOKX, R., TILLEMANN, B., DEVILLE, K., GLADINEZ, T., *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 1- 332.

VAN DAMME, N., "Toepassingsgebied" in STOKX, R., TILLEMANN, B., DEVILLÉ, K. en GLADINEZ, T. (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 1-30.

VAN GERVEN, W., *Beginnselen van Belgisch Privaatrecht. Algemeen Deel*, Antwerpen-Utrecht, 1973, 519 p.

VAN OEVELEN, A., "Het Vlaamse Woninghuurdecreet: een eerste commentaar" in X., *Huur & pacht: update voor de notariële praktijk. VLN-Congres 8 december 2018*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 151-216.

VAN OEVELEN, A., *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Intersentia, Antwerpen, 2018, 88 p.

VERHULST, M., "Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving, leverings-, onderhouds- en herstellingsplicht" in STOKX, R., TILLEMANN, B., DEVILLÉ, K. en GLADINEZ, T. (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 51-94.

VERSCHAFFEL, S. en VAN VALCKENBORGH, L., "Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten" in DAMBRE, M., HUBEAU, B., VANDROMME, T. en VERMEIR, D. (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht.*, Brugge, die Keure, 2019, 153-183.

VYNCKE, H., "COVID-19 en de woning- en handelshuur: een evenwichtsoefening de acrobaat waardig" in HIGNY, M. en VYNCKE, H. (eds.), *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd/Panoplie juridique face à une pandémie ? Les premières décisions commentées en matière de COVID-19*, Brugge, die Keure/la Charte, 2020, 115-136.

Bijdragen in tijdschriften

ASTAES, J., "De belasting op de tweede verblijven: een overzicht", *Huur* 2006, 55-62.

BAERT, H., "De verhuring van studentenkamers. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van de huurovereenkomst.", *Huur* 2008, afl.4, 173-182.

CORNELIS, L., "De schorsing van verbintenissen", *TPR* 2008, 467-510.

DABIN, J., "Autonomie de la volonté et lois impératives, ordre public et bonnes moeurs, sanction de la dérogation aux lois en droit privé interne", *Annales de Droit et de Sciences Politiques* 1939-40, T. VIII, 1939- 1940, 190-247.

DAMBRE, M., “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, 114-122.

DAMBRE, M., “Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen : mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen?”, *TBO* 2012, 251-256.

DAMBRE, M., “De limieten van de nieuwe procedure kort geding in woninghuurzaken.” (noot onder *Vred. Gent* 3 mei 2019), *T. Vred.* 2020, 64-67.

DE JONCKHEERE, M., “Over de belasting op tweede verblijven en oude huurcontracten” (noot onder *Rb. Antwerpen* 9 oktober 2015), *TFR* 2015, 842-845.

DE POTTER DE TEN BROECK, M., “Overmacht in een nieuw daglicht”, *TBBR* 2015, afl. 9, 498-507.

DE POTTER DE TEN BROECK, M., “Tijdelijke versus definitieve overmacht”, *NJW* 2017, nr. 63, 378-383.

DE WEERDT, J., Studentenuur in X., *Praktijkgids Huur*, 1.8 - 1 - 1.8 – 10.

GODFROID, A., “Meer huur betalen voor het houden van een huisdier: kan niet, zegt vrederechter”, *Juristenkrant* 2020, nr. 404, 3.

KOHL, B., e.a., “Hervorming van het huurrecht in het Waals Gewest: het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst”, *T.Not.* 2020, nr. 2, 89-121.

LENAERTS, A., “Over de algemene rechtsbeginselen *Fraus omnia corrumpit* en het verbod op rechtsmisbruik: een zoektocht naar hun onderlinge afbakening in het privaatrecht”, *TBBR* 2015, 1-22.

MEULEMANS, D., “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, in *Huur* 2007, 109-132.

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

TIMMERMANS, R., “De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies”, *T.Huur.* 2020, afl. 2, 75- 87.

TIMMERMANS, R., “Kan een voucher door verhuurders worden ingezet om in plaats van terugbetaling de huurder wegens beperkende COVID-19-maatregelen te compenseren?”, *Huur.* 2021, afl. 1, 11-14.

TIMMERMANS, R., “Redelijke slaagkansen op het bekomen van huurkorting onder de dekmantel van de COVID-19 sanitaire maatregelen”, *Huur.* 2020, afl. 4, 191-194.

VAN OEVELEN, A., “Het Vlaamse Woninghuurdecreet”, *RW* 2018-19, afl. 19, 722-752.

VAN OEVELEN, A., “Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht”, *TPR* 2008, afl. 2, 603-641.

VAN ZUYLEN, J., “La force majeure en matière contractuelle : un concept unifié? Réflexions à partir des droits belge, français et hollandais”, *TBBR* 2013, afl. 8, 406-421.

VANDROMME, T., “De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst : een poging tot synthese en verduidelijking”, *RW* 2014-2015, 203-212.

VERMEIR, D., VANDROMME, T., HUBEAU, B., “De Brusselse Woninghuurordonnantie: wat nieuws onder de zon?”, *Not.Fisc.M.* 2018, afl. 7, 186-207.

VYNCKE, H., “Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus: Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst”, *TBBR* 2020, 325-337.

WAUTERS, K., APPERMONT, N., “De belasting op tweede verblijven: 'plus ça change, plus c'est la même chose...’”, *TVGEM* 2017, 123-128.

Internetbronnen

Agentschap Wonen-Vlaanderen en Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Protocol Woningmarkt, www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/protocol_ woonbeleid_corona_vr_20202310.pdf (consultatie 1 april 2022).

Agentschap Wonen-Vlaanderen, “FAQ Studentenhurovereenkomsten”, 2020, www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/FAQ%20Studentenhuisvesting_0.pdf (consultatie 16 februari).

Agentschap Wonen-Vlaanderen, “Vulgariserende toelichting studentenhuisvesting bij het Vlaams Woninghuurdecreet”, 2021, www.woninghuur.vlaanderen/downloads.

Agentschap Wonen-Vlaanderen, “ZieZo!...Handig boekje voor huurders. Herstellingen en onderhoud van de woning. Alles wat kan/mag/moet.”, 2021, 8, www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/ziezo_brochure_2021_3.pdf (consultatie 12 maart 2022).

BELGA, “Diependaele en Stad Gent buigen zich over studentenkotenprobleem”, <https://nl.metrotime.be/algemeen/diependaele-en-stad-gent-buigen-zich-over-studentenkotenprobleem> (consultatie 3 mei 2022).

<https://opkrot.be/> (consultatie 16 februari 2021).

<https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/belastingen/online-aangiften/belasting-op-woningen-zonder-inschrijving-het-bevolkingsregister-zogenaamde-tweede-verblijven> (consultatie 23 maart 2022).

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/huren-verhuren/conforme-huurwoning/conformiteitsattest-aanvragen> (consultatie 24 februari 2022).

OUTTERS, A., “Gents actieplan voor tekort aan studentenkoten: "matchmaking" tussen locaties en ontwikkelaars”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/04/28/actieplan-voor-tekort-aan-studentenkoten-in-gent/ (consultatie 28 april 2022).

OUTTERS, A., “Nu al moeilijk om studentenkot in Gent te vinden: ongeziene drukte met wachtrijen op straat”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/04/07/studentenkoten-gent-moeilijk/ (consultatie 8 april 2022).

PAUWELS, A., “Explosie energieprijzen veegt effect btw-verlaging al na één maand weg”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/04/21/btw-verlaging-compleet-weggeveegd-door-exploderende-gas-en-str/ (consultatie 27 april 2022).

SALUMU, T., “Ook UGent verlaagt huur ‘verlaten’ studentenkamers in april”, www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200331_04907929 (consultatie 14 april 2022).

VAN MEER, A., “Gent wil inventaris maken van aantal kotstudenten”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2019/08/16/gent-wil-inventaris-van-aantal-kotstudenten/ (consultatie 16 februari 2021).

VLAAMSE VERENIGING VOOR STUDENTEN, “Standpunt Studentenhuisvesting”, 2022, 13, <https://vvs.ac/standpunt/standpunt-studentenhuisvesting/> (consultatie 3 mei 2022).

www.rechtbanken-tribunaux.be/nl/procedures/verzoening (consultatie 4 mei 2022).

www.vlaanderen.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen (consultatie 26 februari 2022).

www.vlaanderen.be/publicaties/het-vlaams-woninghuurdecreet-voor-studentenhuurovereenkomsten-gesloten-vanaf-1-januari-2019 (consultatie 1 maart 2022).

www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten (consultatie 23 maart 2022).

www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/tweede-verblijven-opsporen-registreren-en-belasten (consultatie 2 januari 2022).

X, “UGent schrapt dan toch volledige huur van kotstudenten”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/04/06/liveblog-6-april (consultatie 14 april 2022).

X., “Mag de verhuurder het pand betreden?”, <https://advo-recht.be/kennisbank/huurrecht/huur/mag-de-verhuurder-het-pand-betreden/> (consultatie 16 februari 2022).

X., “Mag de verhuurder huisdieren verbieden?”, <https://advo-recht.be/kennisbank/huurrecht/woninghuur-na-2019/mag-de-verhuurder-huisdieren-verbieden/> (consultatie 28 februari 2022).

Buitenlandse en Europese bronnen

Décret n° 2015-981 (Fr) du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, www.legifrance.gouv.fr.

Loi n° 2014-366 (Fr) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, www.legifrance.gouv.fr.

Loi n° 89-462 (Fr) du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, www.legifrance.gouv.fr.

Verdrag 4 november 1950 tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

www.justitia.nl/huurrecht/kamerverhuur# (consultatie 16 maart 2022).

www.legalplace.fr/guides/bail-etudiant (consultatie 18 maart 2022).

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-kamer-wil-verhuren (consultatie 16 maart 2022).

BIJLAGE I: ANONIEME CASES

Corona.....	- 1 -
Einde contract	- 6 -
Herstellingen/gebreken	- 7 -
Huurwaarborg	- 8 -
Kosten	- 10 -
Domicilie/tweedeverblijfstaks.....	- 10 -
EGW	- 11 -
Indexering	- 13 -
Verhoging.....	- 13 -
Nalezen contract	- 14 -
Privacy	- 15 -

Corona

Nr. 1 19 maart 2020

Beste Ik zou mijn kot onderverhuren van augustus tot januari, aangezien ik dan op Erasmus vertrek naar de VS. Ik heb reeds een jongen gevonden die wilt onderhuren. Gezien de omstandigheden (corona) is het dubieus of Erasmusstudenten zullen kunnen vertrekken naar de VS. Daarom vroeg ik mij af of ik sowieso dat onderhuurcontract kan verbreken als onderverhuurder o.b.v. overmacht als ik niet zou mogen vertrekken omwille van die reden of dien ik dit te expliciteren in het onderverhuurcontract? (want dat is natuurlijk niet zo aantrekkelijk voor de onderhuurder om dan nog aan mij te huren) Hartelijk dank

Nr. 2 20 maart 2020

Beste, Wegens de coronamaatregelen (Codiv-19) verblijf ik bij mijn familie thuis en dus niet meer op kot. De scholen blijven gesloten tot eind dit semester, waardoor ik dus 6 maand (inc. zomermaanden) een kot betaal voor niets. Kan ik hier iets aan doen? Mijn kotbaas kennende zal hij hier niets aan willen doen, daarom richt ik mij tot jullie. Alvast bedankt en met vriendelijke groeten

Nr. 3 21 maart 2020

Kan ik mijn huurcontract opzeggen doordat de UGent zijn lessen stopt wegens het coronavirus? Ik zal hierdoor niet meer in Gent zijn en zal het kot dus niet meer nodig hebben. Ik zit samen met mijn zus op kot die het kot ook niet meer nodig zal hebben. Het contract is begonnen op 1 september en duurt 1 jaar. We betalen maandelijks 820 euro (90 euro hiervan gaan naar de kosten).

Nr. 4 22 maart 2020

Beste Als kotstudent aan de UGent volg ik sinds de genomen maatregelen ter bestrijding van het Coronavirus de lessen thuis. In de media wordt al veel gesproken over een verlenging (en verstrenging) ervan. De Vlaamse universiteiten beslisten ondertussen al om de lessen tot op het einde van het academiejaar digitaal te laten verlopen. Daarnaast valt op dat heel wat bedrijven/particulieren als gebaar facturen verminderen/tijdelijk opschorten. Het is in dit kader dat ik me de vraag stel omtrent het huurcontract van mijn studentenkot bij een particulier. Bestaat er een mogelijkheid om dit huurcontract op te zeggen omwille van overmacht? Zo ja, welke kosten zijn hier aan verbonden? Zo nee, komt er een moment waarop dit wel het geval zal zijn? Hopelijk wordt ook hier begrip getoond aangezien we eigenlijk simpelweg geld uit het raam gooien. Dank voor uw antwoord. Met vriendelijke groeten

Nr. 5 23 maart 2020

Hallo! Gezien de corona maatregelen keren vele studenten waarschijnlijk voor de rest van het academiejaar niet meer terug naar Gent. Hoe zit het met het verbreken/opzeggen van een huurcontract van een kot van 12 maanden? Ik heb reeds gevraagd naar een korting op de huurprijs aangezien de kotbaas geen vaste kosten meer zal hebben tem het einde van het contract, maar dit weigert hij. Alvast bedankt!!

Nr. 6 22 mei 2020

Ik ben vanwege de coronacrisis 2 maanden niet op kot geweest. Ik ben nu voor het eerst terug op kot en merk tot mijn spijt dat er schimmel op de muren staat. Ik vroeg me af wat ik nu het beste kan doen en of de geleden schade zou kunnen afgehouden worden van mijn waarborg (waar ik uiteraard niet akkoord mee zou zijn aangezien mijn kotbaas hier in de fout gaat)

Nr. 7 24 juli 2020

Beste, Sinds het begin van de coronacrisis zijn wij met enkele studenten thuis gebleven en dus niet op kot geweest. Tijdens de maanden van afwezigheid hebben wij wel onze huurprijs volledig verder moeten doorbetalen (huurprijs omvat ook: water, elektriciteit, gas en onderhoud van de gemeenschappelijke delen, afvalzakken en internetverbinding). Wij hebben met de afwezige studenten aan onze verhuurster gevraagd of het mogelijk zou zijn om de kosten van water, elektriciteit, gas... kwijt te schelden. Onze vraag was gebaseerd op het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, BS 29 juni 2020'. Op basis van dat Besluit hebben we volgende mail opgesteld en verstuurd:

“Dag -, Door de coronamaatregelen zijn -, -, - en ik (-) niet op kot geweest waardoor wij geen kosten hebben gemaakt voor het gebruik van water en energie. We waren wel verplicht om de volledige huur te betalen. Onlangs heeft de Vlaamse regering besloten om deze kosten voor de maanden april en mei onverschuldigd te maken voor studenten die in deze periode niet op kot waren. In hun beslissing staat: “Betaalt de student een huurprijs, waarin al de kosten vervat zitten en weet hij niet hoeveel hij precies betaalt voor energie en water, dan mag hij/zij 10% van de huurprijs terugvragen”. Middels deze mail willen wij u vriendelijk vragen om de ongemaakte kosten van april en mei terug te storten, aangezien we vanaf midden mei tot eind juni niet op kot zijn geweest. Wij zien uw antwoord tegemoet.”

Op onze mail kregen wij volgend antwoord: “Beste Studenten, Dank voor jullie mail. Wij begrijpen dat het ook voor jullie studenten (en jullie ouders) niet makkelijk is geweest tijdens deze uitzonderlijke periode.

Hierbij onze reactie. 1. Ook wij blijven met kosten zitten die we niet kunnen recupereren. De voorschotten voor elektriciteit, water, gas internet blijven namelijk doorlopen. Op het einde van het jaar wordt er dan inderdaad een afrekening gemaakt naar werkelijk verbruik toe, maar op dit moment hebben we daar totaal geen zicht op. 2. Voor zover wij begrepen hebben doet de Vlaamse regering inderdaad een voorstel, dit is volgens onze advocaten geen verplichting. Men stelt inderdaad voor dat in onderling overleg een korting of tussenkomst kan gegeven worden. 3. Zoals jullie ook kunnen vaststellen doen wij ook elk jaar aanzienlijke inspanningen om de infrastructuur van het kot en de omgeving te verbeteren. De keuken werd dit jaar helemaal vernieuwd met professioneel inox meubilair. Toevoeging van een afzuigkap en nieuwe koelkast. 4. Zoals jullie kunnen lezen in jullie huurcontract art 2 pag 1 hebben wij als verhuurders elk jaar de (wettelijke) mogelijkheid een indexaanpassing door te voeren. Aangezien jullie contracten op verschillende data zijn opgemaakt geef ik hierbij als voorbeeld een berekening van april 2019 tegenover april 2020. De index april 2019 was 108.98. de index april 2020 was 110.22. Als basis huur neem ik 350 EUR (enkel als voorbeeld, dit kan afhankelijk van jullie kamer hoger of lager liggen). Dit zou betekenen dat er een bedrag van 3.98 EUR bijkomt vanaf de vervaldag van het contract wat over 12 maanden (nieuwe jaar) een totaal geeft van 47.76 EUR. Tot op heden hebben wij de gewoonte bij een nieuw huurcontract de prijs aan te passen, maar geen indexering door te voeren bij de studenten die al in de woning verblijven. Toegepast op het zelfde bedrag van 350 EUR huur zou de tussenkomst die jullie vragen 10% van 350 EUR of 35 EUR x 2 maanden April en Mei gelijk zijn aan 70 EUR. Jullie zien dat het verschil zeer klein wordt. 5. Als laatste punt willen wij hier aanhalen dat wij niet kunnen inschatten wat het verbruik in werkelijkheid zal zijn. Wij hebben ervoor geopteerd om duidelijkheid te geven en geen extra kosten aan te rekenen op het einde van het jaar wanneer wijzelf onze afrekeningen krijgen. Dit wil zeggen dat jullie één huurprijs betalen "all in". Wij willen gerust voor diegene die dat wensen de huurprijs aanpassen en de werkelijke kosten elektriciteit, gas, water en internet - gedeeld door het aantal studentenkamers - elke maand via een voorschot doorrekenen en op het einde van elk jaar een afrekening maken. Wij vrezen echter dat jullie versted zullen staan van de opleg op dit moment. Besluit: als jullie de korting zouden verkiezen horen we dit wel en zijn we bereid de huur voor April en Mei aan te passen maar zien we ons dan ook verplicht om de indexaanpassingen door te voeren."

Ik moet jullie vermelden dat wij regelmatig geschillen met onze verhuurster hebben. Het komt vaak neer op valse beloftes. Ze belooft (zowel voor het sluiten van het huurcontract als tijdens de uitvoering ervan) om allerlei zaken te herstellen of bepaalde acties te ondernemen, maar dat gebeurt nooit of pas na maanden (of soms jaren) van aandringen. Verder zijn er soms ook dreigementen met ontbinding van het huurcontract of schadevergoedingen indien we te veel aandringen op bepaalde van die herstellingen of wanneer wij bepaalde voorstellen/vragen hebben. Onze vraag aan jullie is de volgende: kunnen wij nu nog stappen ondernemen om een terugvordering van de kosten van water, elektriciteit, gas... te verkrijgen? Indien jullie nog meer informatie nodig hebben omtrent de situatie, helpen wij hierbij graag. Alvast bedankt voor jullie tijd. Met vriendelijke groeten

Nr. 8 16 september 2020

Beste, tgv de corona hebben wij geen bezichtiging mogen doen alvorens een beslissing te nemen over het huren van een kot/studio. De foto's op de website van het immo kantoor moesten maar voldoende zijn. Na opmaak van de intredende plaatsbeschrijving, die aan een sneltempo diende te gebeuren, en overhandiging van de sleutel konden we met de inrichting beginnen. Dan merk je pas de problemen. Er waren wel opgedroogde vochtplekken te zien, maar het bleef muf rekenen en vochtig aanvoelen. Dus zochten we verder naar een eventuele oorzaak en vonden schimmel, achter de kast in de badkamer, en veel vochtplekken achter de keukenkasten. Ik heb deze opmerkingen doorgegeven, en laten toevoegen aan de plaatsbeschrijving. De eigenaar is de dag na mijn melding ter plaatse geweest, zonder zich voor te stellen en zonder mondmasker. Hij deed heel arrogant. Hij zou die vochtplekken wel laten overschilderen, dan zijn ze weg (was zijn uitleg

naar mijn dochter). En ivm de muffe geur was zijn uitleg : je moet de venster maar open zetten om te verluchten, dan is die geur weg. Ik heb bij het immo kantoor melding gemaakt van het gedrag van de eigenaar. Wat ze ermee gedaan hebben weet ik niet. Maar met zijn uitleg neem ik geen genoegen. Dat heb ik via het immo kantoor ook laten weten. Voor mij is het duidelijk dat het hier gaat over opstijgen vocht en ook doorslaand vocht. Hier is dus een gepaste oplossing nodig om er een leefbare omgeving van de maken. Ik heb nu al 10 dagen een semi-professionele ontvochtiger in gebruik en er is al bijna 20l water opgevangen. Dit lijkt mij geen normale leefomgeving. Ik krijg ook te horen, van mijn dochter, dat ze het gevoel heeft dat er muizen onder de keuken kasten zitten. Dan nu mijn vragen : Bestaat er in Gent een dienst die mijn bevindingen, al dan niet, kan bevestigen zodat er een officieel document is waarmee we druk kunnen zetten op de eigenaar of om het contract te verbreken (zonder verlies voor ons) ? Of hebben jullie andere oplossingen ? PS. de eigenaar noemt het een gelijkvloerse studio, maar het vloerniveau ligt +/- 60 cm lager dan het niveau van de stoep. De vorige studente zou de eigenaar er ook al attent op gemaakt hebben dat het vochtig is. Alvast bedankt om mijn uitleg te willen lezen. Groetjes

Nr. 9 20 oktober 2020

Wij hebben deze week van onze kotbaas een toevoeging aan het huishoudelijk reglement ontvangen die regels bepaalt in verband met covid. Wij mogen geen bezoek ontvangen, zelfs niet in overeenstemming met de regels van de federale overheid (zoals 1 nauw contact). Wij riskeren €100 boete bij het niet naleven. Is dit legitiem?

Nr. 10 21 oktober 2020

Zonet heb ik een nieuwe addendum ontvangen van mijn verhuurder. Hierin staat onderandere dat ik in tijden van corona geen bezoek mag ontvangen. Ik vraag me af in hoeverre de verhuurder zelf coronamaatregelen kan opleggen bovenop de reeds gemaakte van de federale overheid? Ik heb de addendum toegevoegd als bijlage van mijn vraag. Indien jullie nog andere documenten nodig hebben, laat gerust weten. Alvast bedankt

Nr. 11 21 oktober 2020

Beste, Vandaag kreeg ik een annex bij het huishoudelijk reglement onder mijn kotdeur geschoven met daarop een reeks covid-19 maatregelen, de kotbaas vroeg om dit tegen vrijdag te ondertekenen. De maatregelen op zich zijn zeker redelijk en lijken meer richtlijnen te zijn (was je handen, draag een mondmasker, etc.), met uitzondering van een absoluut verbod op bezoek op kot en de vraag om naar huis bij je ouders te gaan als je in quarantaine moet. Ook staat onderaan een lijst van sancties bij overtredingen van deze regels, zoals een boete van 100 euro of een onmiddellijke stopzetting van het huurcontract. Ik vroeg mij dan ook af of de kotbaas het recht heeft om elk bezoek te verbieden en om het contract stop te zetten en boetes op te leggen. Er staat ook geen duurtijd op deze annex, dus ik vermoed dat de kotbaas deze regels wil opleggen voor de rest van het academiejaar. Met vriendelijke groeten

Nr. 12 8 november 2020

Hallo, Een vriend van mij zat vorig academiejaar op kot. Tijdens april, mei en juni is hij echter naar huis gegaan door de lockdown. Achteraf is echter gebleken dat zijn kotbaas de stekker van zijn koelkast heeft uitgetrokken waardoor alle voedingsmiddelen bedorven waren. Nu was er blijkbaar een corona maatregel waardoor een mogelijkheid bestond om kosten voor nutsvoorzieningen terug te vorderen. Wanneer hij de kotbaas hieromtrent contacteerde, stelde die dat deze aanvraag vóór eind augustus had ingediend moeten zijn.

Hijzelf noch de andere huurders waren hier van op de hoogte. Klopt dit? En zo ja, is er nog een mogelijkheid om dit in orde te brengen? Alvast bedankt!

Nr. 13 10 november 2020

Beste, Ik ben -, student, 21 jaar en huur een kot bij de huisvesting van -. Op 5/11 kreeg ik in mijn mailbox een sanctie opgestuurd van 50 euro. Aangezien ik pleit voor rechtvaardigheid, wou ik even checken of dit wettelijk was. Een korte situatie schets: op 28 oktober zaten we met 11 studenten in de keuken neer (op een stoel) met telkens de aanbevolen afstand tussen. Volgens communicatie van de huisvesting, mochten we met het aantal stoelen in de keuken aanwezig zijn in de keuken. Bij ons stonden er 13 stoelen dus mochten er in theorie nog 2 studenten van onze gang bijkomen. Rond kwart voor 12 was een klacht van geluidsoverlast door de preventiestudent bij de conciërge. Die besloot niet te komen. Dus de avond zelf zijn we niet verwittigd geweest door iemand van huisvesting. Na 23:30 was er een meisje die kwam klagen dat de muziek stiller moest waarna de muziek was uitgezet. Door de klacht van dat ene meisje werd er geconcludeerd dat er een illegaal feestje was, terwijl het hier iets alledaags (gezellig praten) is in keukens in onze residentie. Ikzelf was maar aanwezig tot 23 uur. Na 23 uur wordt wel geacht het stil te zijn. Enkele aanwezigen kregen een boete, ook studenten waarvan de huisvesting de naam wel kent waren aanwezig en kregen geen boete. Iemand die een kwartier is komen mee praten heeft een boete gehad terwijl iemand die er 4 uur is geweest niet. In bijlage stop ik alle contracten. Met vriendelijke groeten

Nr. 14 10 december 2020

Gezien de hele coronacrisis en de recente melding van UGent dat het onderwijs tot 21 maart in code rood zal doorgaan, zou ik graag terugkeren naar huis en de huur van mijn kot opzeggen. Ik ben mij er echter van bewust dat dit niet zomaar gaat. - Stel dat ik het contract opzeg (dus eenzijdig), dan krijg ik mijn waarborg niet meer terug. In het contract staat bovendien dat de huur dan moet doorbetaald worden tot de verhuurder mij schriftelijk ontslaat uit mijn huurverplichtingen. Is er een wettelijk maximum van aantal maanden huur dat de verhuurder mij nog kan aanrekenen indien ik de overeenkomst eenzijdig opzeg? - Kan ik mijn huurcontract laten overnemen door iemand anders? Bijvoorbeeld een andere student die dan de resterende maanden van mijn contract huurt? (Of wordt dit gezien als onderverhuur?) - Indien ik een nieuwe huurder vind die de resterende maanden van mijn huurcontract kan huren, is er dan een verval van de verhuurkosten die ik moet betalen bij eenzijdige opzegging? En moet ik dan nog steeds de huur blijven betalen tot ik schriftelijk daarvan ontslaan wordt? - Iedere maand wordt er een voorschot betaald voor EW, maar ik ben de hele maand november en december niet op kot geweest. Kan ik nog een deel van dat voorschot voor EW terugkrijgen bij eenzijdig verbreken van het contract? of kan dit enkel bij onderlinge overeenkomst? - Worden mails gezien als schriftelijke toestemming? Alvast bedankt!

Nr. 15 19 april 2021

Mag een kotbaas in coronatijden verbieden dat de student zijn of haar vaste vriend(in) op kot ontvangt? Mag een kotbaas de kamer binnengaan, zonder toestemming/verwittiging aan de student, om te kijken of de verwarming niet aanstaat (er is geen indicatie dat de student overmatig energie verbruikt)? Mag een kotbaas, te pas en te onpas, het gebouw betreden en aankloppen bij de student, zonder voorafgaand te verwittigen of aan te bellen?

Einde contract

Nr. 16 30 april 2021

Hallo mensen van Opkrot, Indien mogelijk, zou ik graag uw advies horen over het volgende. Ik ben per 1 februari uit mijn particuliere kot vertrokken om co-housing te gaan doen. Het huurcontract van mijn kot loopt tot 31 augustus 2021, ik betaal sinds februari dus huur voor een kot waar ik niet in woon. In het huurcontract staat over voortijdige beëindiging enkel vermeldt dat dit kan als huurder en verhuurder samen een geschikte vervanger zoeken (voor de volledigheid stuur ik het huurcontract even in de bijlage, onderaan de eerste pagina staat dit). Er staat bijvoorbeeld niets over beëindiging middels een opzegtermijn. Op de site van de Vlaamse overheid (<https://www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten>) las ik dat je maar in een paar gevallen van je huurcontract af kunt raken. Ik voldoe niet aan die uitzonderingen. Wil dat dan automatisch zegen dat ik aan het huurcontract vast zit - en er dus geen opzegtermijn is? Alvast bedankt voor jullie reactie. Met vriendelijke groet

Nr. 17 28 mei 2021

Ik huur sinds 2 jaar een kot op de -. Op 26.05 krijg ik plots telefoon om te bevestigen dat ik verder huur (terwijl in het kontrakt vermeld staat dat tenzij opzegging de huur automatische verlengd wordt) en dat ik de huur voor september reeds nu moet betalen en dit voor 25 mei Na het sturen van een mail voor uitleg krijg ik als antwoord dat de wet veranderd is, welke wet ? Kan een huurkontrakt eenzijdig veranderen zonder toestemming of informatie ? Over welke wet gaat het hier?

Nr. 18 3 juni 2021

Beste, Ik ben een onderhuurder in -, de hoofdhuurder bracht mij op de hoogte dat ik het eerste recht had om een contractverlening aan te gaan aangezien zij toch het kot ging verlaten. Gisteren kreeg ik echter een belletje van de kotbaas om dit te bespreken, maar hij had 2 maanden geleden al aan iemand anders die ook op dit kot zit beloofd dat zij recht zou hebben op mijn kamer en dat ik verplicht zou moeten vertrekken. Aangezien deze communicatie mij ontgaan is en ik pas gisteren dit bericht te horen kreeg vraag ik me af of dit wel kan en of ik iets kan doen om dit tegen te gaan? Alvast bedankt voor uw hulp

Nr. 19 7 juli 2021

Beste, Ik nam telefonisch contact op met stuvo van hogent. Ze hebben mij gezegd dat ik voor het conflict met mijn kot bij jullie terecht kan. Het zit zo dat ik dus een kot tekende ongeveer 2 maanden geleden. Echter is het zo dat mijn huidige situatie veranderd is en ik samen ga wonen met mijn vriendin in het laatste academiejaar. Ik stelde dus de vraag aan mijn kotbaas of ik het contract van volgend academiejaar kon herroepen en dat ik een nieuwe huurder wou zoeken voor hem dit was dus louter informatie inwinnen en nog geen officiële bevestiging van opzegging. Hier kreeg ik geen antwoord op. In tussentijd ben ik op het idee gekomen om mijn contract onder te verhuren aan een kennis van mij. Ik had dus al een nieuwe huurder gevonden. Plots krijg ik een mail dat hij een nieuwe huurder gevonden heeft en dat ik 1 maand huuropzeg moet betalen wegens wederverhuringvergoeding. Van de betaalde borg van 850 word dus maar 425 euro van teruggestort. Volgens mijn weten zat de huurder voor mij er in tot 31 augustus en ik vanaf 1 september

in het kot. En aangezien hij al een nieuwe huurder gevonden heeft. Verliest de verhuurder toch geen kosten? Heb ik recht op mijn volledige waarborg of verlies ik een deel?

Nr. 20 11 augustus 2021

Onze zoon zit op kot in de -. Voor zijn laatste jaar burgerlijke ingenieur is hij momenteel stage aan het lopen tot 11/09. Vandaag heeft de huisbaas gebeld om te melden dat het contract verloopt 31/08 omdat er branddeuren moeten worden geplaatst. We hadden echter conform de huurovereenkomst tijdig schriftelijk en mondeling een verlenging aangevraagd. Kan dit zomaar? De zus zit er ook maar haar contract hebben we opgezegd wegens schimmel in de kamer en wat problemen met de huisbaas.(zij heeft al een ander kot).

Herstellingen/gebreken

Nr. 21 27 februari 2021

Beste, Ik zit reeds 3 jaar op hetzelfde kot en tot nu toe heb ik weinig tot geen problemen gehad met mijn kotbaas. Recent is het houtwerk rond mijn velux gebarsten en moet het volledige dakraam vervangen worden. In het contract staat dat onderhoud en herstelling en schade door normaal gebruik kosten voor de verhuurder zijn. Ik heb steeds mijn velux normaal gebruikt en heb het raam nooit geforceerd. Mijn kotbaas is er echter van overtuigd dat deze schade onmogelijk door normaal gebruik kan veroorzaakt worden en stelt dat ik het raam geforceerd heb. Hij wil dat ik betaal voor de installatie van een nieuw dakraam. kostprijs 1370 euro. Ik ben ervan overtuigd dat ik niet verantwoordelijk ben voor deze schade. Mijn kotgenoten hebben onze kotbaas reeds meerdere mails gestuurd voor andere problemen, waarop hij zelden antwoordt. een kotgenoot heeft reeds 5 niet beantwoorde mails gestuurd. Kunnen jullie mij verder helpen? Met vriendelijke groeten

Nr. 22 7 maart 2021

Hallo! Toen ik vorig jaar in maart mijn huidig kot kwam bezichtigen was er nog geen schimmel of barsten in de muren en plafond. Toen ik 1 september verhuisde, was er wel schimmel (de kotbaas had mij hier niets van gezegd). De barsten in de muren en plafond heb ik zien groeien in de tijd dat ik hier woon. De kotbaas had gezegd dat de schimmel uitgedroogd was en dat hij het kot ging laten schilderen in de eerste twee weken van september (toen had ik nog vakantie en ging ik niet op kot zijn). Het is nu maart en het is nog steeds niet geschilderd, de schimmel komt ook steeds terug en is al een aantal keer weggehaald geweest met product. Er zijn werken bezig voor mijn kot en de kotbaas beschuldigd die werken van de barsten. Hij zegt me dat hij niet kan schilderen omdat de verzekering nog niet in orde is. Een vriendin woont in hetzelfde gebouw, net naast mij en zij heeft van niets last. Ik zet elke dag mijn raam open, dus ik weet dat het niet mijn schuld is. Wat zijn mijn rechten? Kan ik een vermindering van huurprijs vragen of een vergoeding? Alvast bedankt

Nr. 23 19 april 2021

Op 12 februari 2021 viel onze dampkap van de muur, ondertussen zijn we al 19 april en werd deze dampkap nog steeds niet opnieuw bevestigd. Na al vaak te vragen bleek dat de muur niet stevig genoeg was voor gewone nieuwe plugs, maar dit ging opgelost worden met een professional, dit kreeg ik te horen 1 april. Maar ondertussen is het dus nog steeds niet opgelost. Wat kan ik hier het beste aan doen?

Beste, Deze mail sturen wij in verband met onze aanslepende problematieken van onze woonst. In wat volgt proberen wij een beeld te schetsen van de huidige situatie. Vorig jaar in mei gingen wij ons huidig kot gaan bezoeken. Wij waren zeer enthousiast om in september dit huisje in te trekken, maar voordat we het contract tekenden hebben we afspraken gemaakt met onze huisbaas omdat er duidelijk een paar gebreken aanwezig waren. Zoals zware geurhinder in het hele huis, een gat in één van onze kamers, etc. Hiervoor hebben onze ouders op voorhand gebeld en werd door onze huisbaas beloofd dat dit zou worden opgelost. Uiteindelijk zijn deze afspraken tot op de dag van vandaag niet nagekomen. Eens we in het huis getrokken waren, bleek echter dat de geur helemaal niet verdwenen was. Dit ondanks onze grondige poetsactie die meer dan nodig was. Het huis was een stort, overal schimmel, rommel... Om het huis in zo'n staat te krijgen terwijl we allemaal een grote prijs moeten betalen, is nog steeds een teleurstelling bij ons allemaal. Om dat nu even aan de kant te schuiven gaat het vooral om de beloftes die gemaakt zijn, de geurhinder ging opgelost worden. Doorheen het volledig jaar bleven wij berichten sturen om een oplossing hiervoor te zoeken. Haar zoon kwam eens langs om een paar gaten toe te spuiten, maar toch bleef de geur. Naar mate de tijd was de geur soms ondragelijk om in te wonen. Dit bleven wij ook meermaals aan onze huurbaas zeggen. Doorheen de maanden waren er nog allemaal zaken die kapot gingen, zoals 1 van de lavabo's, waarbij onze huurbaas beloofde om dit te herstellen. Dit is nog steeds niet gebeurd tot op de dag van vandaag. Ondertussen zijn wij te weten gekomen dat we op het einde van ons contract (31 aug 2021) het huis moeten verlaten, omdat ze de ramen zullen verbouwen (enkele beraming naar dubbele beraming). Goed voor ons, maar wij vinden de huidige situatie niet meer leefbaar. Ook omdat onze huurbaas niet naar ons luistert en ons helemaal niet serieus neemt. De prijs die wij maandelijks betalen is niet evenwaardig met wat we ervoor terug krijgen. Wij zouden graag huurvermindering of een evenwaardige compensatie krijgen voor de zoveel gebreken van de afgelopen maanden. Het probleem is vooral dat wij niet goed weten wat wij wel en niet kunnen doen in deze situatie. Dit is een zeer beknopte situatieschets. Wij kunnen nog een tal van voorbeelden aanhalen van de triestige omgang van onze huisbaas. Wij hebben telkens zeer eerlijk en fair proberen te communiceren. Maar wij pikken dit nu niet meer. Hebben jullie enig idee wat wij kunnen doen? Wat op een manier legaal is, maar dat wij toch een compensatie krijgen? Alvast bedankt voor het lezen. Met vriendelijke groeten

Huurwaarborg

Beste Ik heb een geschil met mijn kotbaas. Nu hadden wij nog wat achterstallige huur, die nu reeds is betaald - de waarborg. Nu zegt de kotbaas dat hij kosten heeft die te wijten zijn aan mij door schade. Hij beweert ook dat wij niet hebben opgeruimd en dat wij meubels hebben meegenomen die van hem zijn. Wij hebben foto's van na het kuisen van het kot en wij hebben vanzelfsprekend geen meubels van hem meegenomen. Over de schade zijn er duidelijk dingen die niet kloppen, wel is er schade aan de binnenkant van de frigo dat ik zeker niet ontken maar de andere kosten zijn onredelijk en niet gepast. Nu is er dus een meningsverschil over de huurwaarborg. Deze is gestort op zijn rekening en hij wil niet afspreken om dit uit te klaren. Hij heeft een IGS gestuurd voor de achterstallige huur die zoals eerder vermeld al reeds betaald is- het bedrag van de waarborg aangezien hij hier geen afspraak wou over maken. Is het mogelijk om eens telefonisch contact op te nemen met elkaar of dat ik eens langskom om alles uitgebreid uit te leggen. Is het verplicht om de waarborg op een geblokkeerde rekening te storten want dit is niet het geval. Ik voeg het contract in bijlage toe. Met vriendelijke groeten

Nr. 26 1 oktober 2020

Hallo!

Ik heb problemen met mijn voormalige kotbazen. Ik krijg ze niet te pakken per mail of per telefoon omtrent het terugkrijgen van mijn borg.

Ik heb een aangetekende brief verzonden en hun in gebreke gesteld. Wederom geen reactie of geen geld teruggestort gekregen. Ik heb 2,5 jaar gehuurd van hen dus vind het niet mooi dat ik altijd correct betaald heb en dat zij nu niets laten weten. In bijlage vindt u mijn contract van aj 19-20.

Kunnen jullie mij helpen met advies? Wat is het beste om nu te ondernemen?

Alvast dikke merci voor de hulp

Nr. 27 28 december 2020

Hallo, Ik ben -, ik was een internationale student die van september 2019 tot september 2020 in Gent woonde. Mijn eerste contract voor de huur liep van september 2019 tot augustus 2020, waar ik 540 euro als borg betaalde. Daarna verlengde ik mijn overeenkomst met nog 2 maanden, maar leefde nog maar een maand. Dus ben ik in september 2020 vertrokken. Nu is het bijna januari 2021 en heb ik mijn aanbetaling nog steeds niet ontvangen. Kun je me alsjeblieft helpen mijn aanbetaling terug te krijgen? Dank je

Nr. 28 15 april 2021

Beste Ik stuur u in verband met een financieel probleem die ik heb met mijn ex-kotbazin. Bij de terugbetaling van de huurwaarborg heeft ze €110 te weinig teruggestort. Hiervoor geeft ze als reden dat 1) wij dit bedrag te weinig hebben betaald tijdens het huren en 2) dat er een kast en lamp kapot waren. Nochtans verzekerde ze mij tijdens de sleuteloverdracht dat alles in orde was (mondeling weliswaar). Na haar herhaaldelijk te contacteren blijft ze volhouden dat ze dit bedrag niet moet terugstorten. Wij hebben rekeninguitreksels waarin te zien is dat we altijd het juiste bedrag gestort hebben en beschikken ook over een mail waarin er een overeenkomst is om in de eerste lockdown minder te betalen (€410 --> €375). De communicatie met haar verloopt allesbehalve vlot. We hebben in eerste instantie enorm moeten aandringen voor het terugstorten van de waarborg. We hebben deze uiteindelijk (deels) later gekregen dan in het contract stond. In het contract staat dat de eerstvolgende maand na het eindigen van het contract de waarborg teruggestort wordt, maar toch stortte ze wanneer deze termijn al verstreken was. We hebben toen een deel van de waarborg (€110 van de €410) niet ontvangen. Hierbij kregen we geen uitleg waarom er een deel van het bedrag ontbrak. Bij de vraag hoe het komt dat er €110 euro ontbrak, kregen we een kort en vooral foutief antwoord terug. Wat zij beweert klopt dus niet. Nu is mijn vraag welke stappen ik moet ondernemen en hoe ik dit geld terug kan zien. Hopelijk kunnen jullie mij hierbij helpen. Alvast bedankt! Vriendelijke groeten

Nr. 29 29 juli 2021

Beste

Ik stuur jullie ivm een probleem met mijn oud kot...

Vorig jaar hebben mijn twee vriendinnen en ik een kot gevonden op de facebook groep "te huur kot gent" waar er een mooi kot werd aangeboden voor drie personen we zijn de dag zelf nog het kot gaan bezoeken en hadden meteen een akkoord gesloten... Wel wou de verhuurder het al verhuren vanaf juli en zo niet zocht hij liever andere huurders (voor het verhuurd werd als kot was het altijd al een airbnb) en toen hadden we

een voorstel gemaakt dat wij het sowieso gingen huren mocht het niet verhuurd worden als Airbnb in de maanden juli augustus en september. Uiteindelijk zou het juist de maand augustus geweest zijn die nog betaald zou moeten worden omdat er veel geannuleerd zou zijn in de maand augustus. Dan later in de maand januari hadden we vernomen dat het gebouw verkocht was aan een nieuwe eigenaar en dus ook onze nieuwe verhuurder ik had toen ook gevraagd aan de oude verhuurder hoe het zat met de waarborg en toen werd er mij gezegd dat de waarborg naar de nieuwe eigenaar zou overgemaakt zijn (wat de dag van vandaag nog steeds niet het geval is). Nu is ons contract ten einde gelopen sinds ongeveer twee maand en heb ik nog steeds mijn waarborg niet ontvangen de oude huurbaas eist mij eerst alle zomermaanden te betalen voor hij mijn waarborg wilt terug geven terwijl hij mij eerder het verhaal deed dat enkel de maand augustus betaald moet worden (heb hier ook bewijs van dat hij zegt dat enkel de maand augustus betaald moet worden). Het vervelende is nu wel dat ik mijn waarborg niet terug krijg en dit blijft slepen na twee maand tijd zou dit allemaal graag oplossen en achter de rug hebben voor het nieuwe school jaar van start gaat, heb dat geld ook nodig voor het volgende academie jaar...

Alvast bedankt voor jullie hulp

Groetjes

Nr. 30 29 september 2021

Beste, Na ongeveer een maand te zijn vertrokken van het kot van mijn kotbaas heeft zij nog steeds mijn waarborg niet terugbetaalt. Ik heb dit, net zoals de medehuurders, meermaals gevraagd. Dit gaat ongeveer over 690 euro elk, we woonden daar met vier. Niemand van ons heeft al een cent teruggekregen. De maat is vol, want het afgelopen jaar waren er véél zaken niet in orde. Wij willen allemaal ons geld terug, want we hebben het huis properder en deftiger achtergelaten dan hoe we er zijn ingekomen. In bijlage voeg ik het huurcontract toe. Alvast bedankt voor de hulp, want wijzelf weten niet wat te doen hiermee. Met vriendelijke groeten

Kosten

Domicilie/tweedeverblijfstaks

Nr. 31 18 november 2020

Beste Sinds drie jaar zitten wij op kot in de - te Gent. Het eerste jaar zat ik hier onder een studentencontract met een vriend van mij. Het tweede jaar zat ik met een andere kotgenoot samen in hetzelfde kot. Dat tweede jaar moesten wij twee contracten tekenen. Een als hoofdverblijfplaats en een tweede als studentencontract. Het derde jaar was dit enkel als hoofdverblijfplaats. Wij hebben van onze kotbaas nooit onze domicilie moeten verzetten. Hij heeft hier nooit om gevraagd. Nu krijgen wij plots twee brieven. Een belastingsaanslag waar wij 1000 euro moeten betalen voor 2019 en een andere waar wij 1200 moeten betalen voor 2020. In de brief zegt hij dat hij dit op 30 maart 2020 had gestuurd. Wij hebben hier echter nooit iets van gekregen. Wel heeft hij nog berichten gestuurd waarin hij vroeg of wij ons contract voor het AJ 2020-2021 in orde wouden brengen. Dit hebben wij dan ook gedaan. Hij heeft echter niks laten weten over die boetes. Nu komen die plots beide aan. Met de eis dat wij dit in 10 dagen betalen. Moeten wij dit betalen? Is dat niet de huurbaas

die deze boetes moet betalen? Ook kan het toch niet dat wij dit in 10 dagen moeten betalen? Wij hebben nooit iets ontvangen op 30 maart. Enkel vandaag (18/11/2020) de twee samen. Er is al altijd moeizaam contact geweest met de kotbaas. 3 jaar geleden moest bijvoorbeeld de frigo vervangen worden. De rolluik is kapot, de badkamer is aan vernieuwing toe, een noodlicht in de gang is kapot, we zaten met ratten in de kelder, enzoverder. Zowel ik als mijn kotgenoot hebben zeer vaak gebeld, nooit nam hij op. Ook onze ouders bellen zeer vaak, opnieuw zonder antwoord. Op onze mails omtrent deze gebreken kregen wij nooit antwoord, wel antwoordde hij via mail dat we ons contract moesten versturen, ondertussen negeerde hij de rest. Kunnen jullie ons hierbij helpen? Moeten wij dit betalen of is dit aan onze kotbaas? In bijlage het contract van 20-21, de twee van 19-20, de ene van 18-19 en de brieven met facturen die wij vandaag gekregen hebben. Met vriendelijke groeten

Nr. 32 9 maart 2021

Beste, Ik heb een vraagje in verband met mijn kot, ik weet niet zeker of jullie mij hierbij kunnen helpen maar dacht om de vraag toch eens te stellen. Ik zit momenteel in mijn laatste jaar orthopedagogie aan HoGent en ik zit op kot. De kotbazin liet ons weten dat ze graag tegen het einde van de maand weet of we al dan niet ons contract zouden verlengen. Nu, ik ben er nog niet helemaal aan uit of ik zou willen verder studeren en dus nog op kot zou blijven, of ik toch zou werken en dus mijn kot zou moeten opzeggen. Daarom dacht ik dat het ideaal zou zijn om mijn kot sowieso nog een jaar te verlengen, en als ik dan uiteindelijk zou beslissen om toch niet meer verder te studeren en te beginnen werken, nog een jaartje op mijn kot te blijven. Nu zei een van mijn vrienden me dat dit misschien niet zou mogen omwille van het feit dat mijn domicilie op mijn thuisadres staat en dus niet op kot. Ik wou dus vragen of dit dan ook inderdaad voor problemen zou kunnen zorgen als ik dus mijn kot zou houden en zou beginnen werken en mijn domicilie dan nog thuis staat bij mijn mama? Alvast bedankt, Met vriendelijke groeten

Nr. 33 11 september 2021

Beste Mijn dochter huurde een kot voor de periode 2020-2021, nu krijgen we van de eigenaar een betalingsopdracht om de verblijfstaking van 1200 euro te betalen. In het contract dat wij in mei 2020 ondertekenden, staat idd een zinnetje (artikel 1 1.3) waarin we erkennen op de hoogte te zijn van de reglementering omtrent de tweede verblijfplaatsen. Maar nergens staat een bedrag vermeld of dat we dit moeten betalen. Het is ons ook nooit gemeld geweest, niet mondeling of schriftelijk. Op de site van de vlaamse overheid staat dat dit duidelijk op het contract moet vermeld staan. Volgens mij is dit helemaal niet duidelijk. Kan de eigenaar dit van ons eisen? Of kunnen we dit aanvechten? Met vriendelijke groeten

EGW

Nr. 34 5 oktober 2020

Na mijn afrekening te hebben ontvangen van de verwarming voor het afgelopen jaar, heb ik aan de kotbaas gevraagd om zijn energiefactuur van de leverancier te mogen inkijken (omdat een opleg moest worden betaald die meer dan het dubbele was dan het jaar voordien: 200 euro ipv 80 terwijl ik door corona veel minder op kot was geweest). In zijn antwoord geeft de kotbaas niet de factuur, maar legt hij gewoon het afrekeningsdocument uit dat we hadden ontvangen, daarom vraag ik nogmaals om de factuur te mogen inkijken en bijkomstig vraag ik het EPC-attest zodat we de prijs beter zouden kunnen inschatten. Als

antwoord daarop, beweert de kotbaas dat ik een manier zoek om het contract eenzijdig te verbreken en dat hij daarmee akkoord gaat en dat ik binnen 10 dagen moet vertrekken. Kan hij mij buitenzetten omdat ik de factuur van de verwarming vraag? Is mijn vraag om de factuur in te kijken een reden tot eenzijdige verbreking? Moet hij mij die factuur bezorgen als ik erom vraag? Stel dat ik inderdaad zou verhuizen van kot, wat zijn hier de regelen voor (aangezien 10 dagen mij wat onredelijk kort lijkt)? Kan ik gewoon op kot blijven en toch de energiefactuur bekomen om te controleren of dit juist is? Ik zal nog enkele documenten toevoegen: -het huurcontract (van mijn kotgenoot, het mijne heb ik niet staan op mijn pc) -een foto van het tellertje voor de verwarming, iedereen heeft zo een tellertje en aan de hand daarvan gebeurt de procentuele verdeling van de kosten -mijn afrekening van dit jaar en van vorig jaar -het mailverkeer met de kotbaas
Bedankt

Nr. 35 16 februari 2021

Ik heb een vraag in verband met mijn rechten omtrent mijn extra verbruik. Ik huur een kot in een herenhuis dat 360 euro huur bedraagt. Hier bovenop komen extra kosten, die maandelijks worden afgerekend. Mondeling werd bij het tekenen van mijn contract gezegd dat dit om en bij de 50 euro per maand zou zijn. In oktober en november betroffen de extra kosten inderdaad rond de vijftig euro, maar er is hier een elektrische verwarming bevestigd (een erg oud model). Vanaf dit nodig was deze aan te zetten, vloegen mijn kosten snel de hoogte in, rond de 100 euro. Omwille van deze hogere prijs vroeg ik via mail welke prijs mijn kotbaas per Kwh vraagt; dit is 35 cent (zie foto mail in bijlage). Online opzoekingswerk leert me dat de gemiddelde prijs rond de 22 cent bedraagt, wat toch aanzienlijk lager is. Ik verwarm enkel mijn woonkamer, die een goede 25m² bedraagt, en betaal gemiddeld 110 euro extra kosten wanneer ik mijn verwarming (héél erg spaarzaam) gebruik (water is een forfaitair bedrag van 14 euro, de rest is allemaal elektriciteit). Mijn eerste vraag is hierover: heb ik het recht om het contract van de kotbaas met de energieleverancier te zien en, indien andere leveranciers goedkoper zijn, een ander contract aan te gaan? 4 januari begaf mijn verwarming het. Ik bracht mijn kotbaas hierover per mail op de hoogte, maar kreeg hierop geen gehoor. Toen zijn zonen drie weken later hier aanwezig waren, vertelde ik hen over de stukke verwarming en een dag later brachten zij een “nieuwe” (oude) verwarming. In de tussentijd —ik studeerde hier elke dag, dus kon onmogelijk in de kou blijven zitten— kocht ik een klein model van elektrische verwarming. 28 januari kwam de kotbaas langs met de maandelijks afrekening. Deze bedraagt 318,25 euro (waarvan 14 euro water, de rest elektriciteit). Dit is dus het driedubbele van het ‘normale’ bedrag (dat zelf ook al dubbel zoveel is als gesteld bij het ondertekenen van het contract). Mijn kotbaas zegt dat dit nog nooit zo hoog geweest is, en zegt dat dit komt door dit kleine elektrische model van verwarming dat ik als noodoplossing aanschafte. Een compensatie of kwijtschelding van (een deel van) dit bedrag, was geen optie. Nu wil ik graag weten wat mijn rechten en opties zijn. Een verbruik van 320 euro voor een kot dat zelf maar 360 euro kost, waar bovendien enkel de woonkamer wordt verwarmd, is niet alleen onbetaalbaar voor mij, maar lijkt me ook buiten alle proporties. Een vriendin van mij die het kot hieronder heeft (dezelfde grootte), heeft gasverwarming en betaalde deze maand 90 euro, minder dan een derde dus. Een misrekening (volgens de formule die mijn kotbaas hanteert) is het niet: ik neem elke maand net nadat ik mijn verbruik ontvang een foto van de meterstand (die per kot is) en doe de berekening na. Is er een mogelijkheid dat ik aan mijn kotbaas vraag voor het installeren van een centrale verwarming? Hoe zit het met de limieten van het aanrekenen van extra kosten? Is het wettelijk om enkel elektrische verwarming aan te bieden? Heb ik recht op het veranderen van elektriciteitsleverancier?

Indexering

Nr. 36 15 januari 2021

Beste, We hadden jullie gecontracteerd ivm ons kot in Gent omdat de kotbazin de 10% van de huurprijs van de maanden april en mei 2020 niet wou terugstorten. Jullie hadden ons advies over gegeven. Twee van de vier studenten had hun geld gekregen aangezien die van kot waren veranderd, maar de twee andere, waaronder ik, hebben het geld nog niet gekregen. Ik heb er dus achter gevraagd en nu wilt ze in het midden van mijn contract dat stilzwijgend was verlengd (wat dus effectief niet mag voor kotcontracten waardoor ik eigenlijk geen contract heb voor dit jaar), heeft geïndexeerd en vraagt ook nog het geld voor de 3 maanden daarvoor. Haar mail was:

‘Hallo -NAAM- 78euro werd vandaag op onderstaande rekening overgemaakt. Graag willen we jou ook meedelen dat we een huurindexering doorvoeren. Zie berekening in bijlage. Gelieve het bedrag van 4euro/maand x 3 maanden (okt - nov - dec) = 12euro nastorten op onze rekening. De nieuwe huurprijs bedraagt 394€/maand. Graag dit bedrag maandelijks vanaf deze maand (januari 2021) betalen. Met vriendelijke groeten -NAAM-‘

Volgens artikel 34 Vlaams Woningen decreet moet ze het aanvragen in het begin van mijn contract en niet in januari, aangezien mijn contract loopt van september. Met de 3 maanden wilt ze ook gewoon laten blijken dat ze het effectief in september had aangevraagd, waarschijnlijk mondeling, zodat ik me niets kan tegen doen. Wat niet waar is. Mijn vraag: Wat kan ik tegen doen? ik wil niet uit het kot worden gezet, maar ik wil het ook niet zomaar laten passeren aangezien ze moeilijk doet over alles. Alvast bedankt voor jullie tijd

Verhoging

Nr. 37 6 mei 2020

Beste Ik zit al 3 jaar op hetzelfde kot en had toen de vraag kwam aan mijn kotbaas (BVBA -) laten weten dat ik nog een jaar wilde blijven. Enkele weken later liet de kotbaas weten dat het gebouw verkocht was, dat de nieuwe eigenaar de huurprijs verhoogd had met à 25 per maand en dat vanaf nu alle contact met de nieuwe eigenaar zou verlopen. Ik heb gisteren echter het huurcontract ontvangen, waaruit blijkt dat niet het gebouw, maar - BVBA verkocht is aan de nieuwe eigenaar. Mij contract wordt dus nog steeds gesloten tussen mezelf en - BVBA. Ik vroeg me dan ook af een een huurprijsverhoging hier zomaar kan gezien de contractpartijen dezelfde blijven? Ik denk niet dat er sprake is van indexering, want er zijn geen werken gebeurd en bovendien zijn er verschillende prijsklassen van kamers in het gebouw en de prijsverhoging is niet proportioneel met de huurprijs (bijvoorbeeld: mijn kamer wordt à 25 duurder, de studie van mijn buur die à 180 per maand meer kost wordt ook à 25 euro duurder) Met vriendelijke groeten

Nr. 38 15 april 2021

Beste, ik ben - en ik zit op kot vlak naast het UZ Gent. Ik heb die kamer nu 3 jaar al aan de prijs van 360euro per maand. Nu 2tal dagen geleden heeft mijn kotbaas een mail gestuurd met het feit dat de huurprijs vanaf volgend academiejaar stijgt met 30 euro per maand extra. Dit komt dan neer op een 390 euro per maand. Hij steekt en ik quote letterlijk uit de mail "meerdere redenen zijn de oorzaak hiervan. Taksen, belastingen en stijging van de prijzen in het algemeen." Nu veel verbetering aan mijn kamer of kot zelf zijn er zelfs niet

gemaakt, alleen wat aanpassingen in het eerste jaar dat ik er zat omdat het moest van de brandweer voor de brandveiligheid. Ik ben niet de enige op het kot waarbij de prijzen zullen veranderen. 4 van de 5 personen (waarbij de 5e al verhoogd was omdat ze de nieuweling was) hebben minimum een stijging gekregen van 30 euro. 1 kamer zelfs verhoogd met 45euro per maand extra. 1 kamer is door de 30euro extra nu 410 geworden maar is niet groter dan de mijne bijvoorbeeld. Ik weet niet of dit allemaal helpt, maar bij deze de schets van mijn situatie en de vraag is dus of hij die prijs zoveel mag doen opdrijven. Ik heb maar trouwens de tijd tot 25 april om een reactie te geven of ik er zal blijven of niet. Ik geef mijn contract mee in de bijlagen. Met vriendelijke groeten

Nr. 39 23 april 2021

Beste, Ik zit al sinds september 2018 op hetzelfde kot, waarvan de huurprijs reeds drie jaar op rij 275 euro per maand bedraagt. Vorige week kondigde onze kotbaas via een facebookberichtje aan dat hij genoodzaakt is om de huurprijs op te slaan met 25 euro per maand startend vanaf september 2021. Dit omdat blijkbaar de water en elektriciteitsfactuur sterk gestegen is in vergelijking met andere jaren. Dit komt denk ik doordat ik en mijn kotgenoten sinds corona constant op kot waren in plaats van op de campus. En misschien nog doorslaggevend: sinds januari 2020 is er in de kelder een appartement gekomen dat bewoond wordt door een werkend koppel, zij zijn dus ook in weekend en vakanties aanwezig en hebben eigen doucht, wc, keuken, schermen,.. Is het correct dat onze kotbaas deze huurprijs kan opslaan met 25 euro? Alvast bedankt!
Vriendelijke groet

Nr. 40 10 juni 2021

Hoi! Ik ben een student die ondertussen al 4 jaar in hetzelfde kot zit in Gent. Ongeveer een week geleden heeft mijn kotbaas, mij en de andere studenten, laten weten dat het pand verkocht is en dat we een nieuwe kotbaas zullen krijgen vanaf september. De nieuwe eigenaar heeft ondertussen laten weten dat het hij vanaf volgend academiejaar een nieuwe huurprijs zal hanteren, omwille van een aantal werken dat hij gaat uitvoeren en omdat hij een all-in prijs wil gebruiken. Deze prijs gaat van ongeveer 230 euro per maand (met alle kosten inbegrepen) naar 480 euro per maand. Dit wil zeggen dat mijn zelfde kot meer dan het dubbel zal kosten vanaf volgend academiejaar. Mijn vraag is nu of dat de huurprijs per jaar zo maar (zo hoog) mag worden aangepast en of dat hier geen regels of dergelijke voor zijn? Alvast bedankt voor het antwoorden! (De huurovereenkomst die ik heb toegevoegd is die van dit academiejaar met de oude kotbaas, het nieuwe heb ik nog niet ontvangen). Met vriendelijke groeten

Nalezen contract

Nr. 41 26 april 2021

Beste Mijn vriend en ik zijn beiden student aan de hogent en gaan volgende maand op kot gaan. Wij vroegen ons af of wij ergens terecht konden om het contract en het reglement te laten nalezen of dit gelijk loopt met de norm bij huurcontracten van een kot. Kunnen wij dit digitaal doorsturen naar jullie om dit te laten nalezen of kunnen wij hiervoor ergens anders terecht?

Ik voeg hierbij al de documenten die wij op dit moment hebben. Dit zijn er 3, wij maken ons het meest zorgen over het laatste:

- Het eerste document is het huishoudelijk reglement, dit is nog niet ondertekend. Er werd ons verteld dat dit een verouderde versie was en men ons een nieuwe ging bezorgen. Wij hebben hier enkele aanpassingen in gemaakt en die doorgegeven aan de verhuurder maar weten nog niet in welke mate deze hiermee akkoord is. In dit document en in de algemene beschikkingen staan er zaken zoals dat het verboden is om dominostekkers aan te sluiten, dat er maar 1 computer mag worden gebruikt en dat het verboden is om de vaat te doen in de afwasbak... Dit lijkt ons nogal absurd maar wij zouden niet aansprakelijk willen zijn moest er iets kapot gaan en wij dit ondertekend hebben.

- Het tweede document is het conformiteitsattest dat men ons heeft bezorgd nadat wij hiernaar vroegen.

- Tot slot het derde document, de algemene beschikkingen, welke ons het meeste zorgen baart. Hier hebben wij nog geen aanpassingen in gemaakt, dit zou ook een verouderde versie zijn maar wij hebben nog geen nieuwe gekregen (waarschijnlijk krijgen we dit zaterdag maar ik betwijfel dat hier veel aanpassingen in gemaakt gaan zijn). Waar wij de meeste hulp mee nodig hebben is de alinea over de bijkomende kosten, deze is vrij uitgebreid. Deze lijkt veel kosten te bevatten waarvan wij zouden denken dat die ons niet toekomen. Hoe zien jullie dit? Indien dit toch afwijkend is, kunnen wij dit gewoon aanpassen in het document en dit laten tekenen door de eigenaar? De tussenpersoon waar wij contact mee hebben lijkt er geen probleem mee te hebben dat wij zaken schrappen of bijschrijven.

Alvast bedankt voor alle moeite en de hulp die jullie ons bieden

Met vriendelijke groeten, -NAAM-

Nr. 42 27 april 2021

Geachte mevrouw

Nog een laatste vraag, is dit huur contract correct?

Met vriendelijke groeten – NAAM-

Privacy

Nr. 43 17 september 2020

Beste Kotbaas is gisteren zomaar mijn kot ingekomen, we zaten met een paar vrienden op mijn koer. Het was nog maar 20u50. Erna zei hij dat hij mij ging buiten smijten moest ik dit nog eens doen. Ook zei hij dat hij mijn koer gaat afsluiten, mag dat? Dat is de enige plaats waar ik naar buiten kan gaan. Bedankt alvast