

ACTUALIA HUURRECHT EN HET VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Het Centrum voor Beroepsvervolmaking in de Rechten (CBR) is een feitelijk samenwerkingsverband tussen de Raad van de Orde der Advocaten bij de balie te Antwerpen en de faculteit Rechten van de Universiteit Antwerpen. Het CBR organiseert postacademische vorming voor al wie in de praktijk wordt geconfronteerd met de toepassing van het recht. De doelgroep van het CBR bestaat dan ook voornamelijk uit praktijkjuristen, onder wie zowel juristen in de strikte betekenis (qua opleiding) als juridische medewerkers in de ruime opvatting (qua professionele activiteiten).

Een stuurgroep waarin de verschillende juridische beroepsgroepen vertegenwoordigd zijn, adviseert het CBR bij de opstelling van zijn jaarprogramma. De Raad van Bestuur werkt de door de stuurgroep geselecteerde suggesties verder uit tot een vast jaarprogramma van zes studieavonden en drie workshops. Met dit jaarprogramma streeft het CBR naar een harmonisch evenwicht tussen uiteenzettingen over nieuwe wetgeving enerzijds en een overzicht van de ontwikkelingen in rechtspraak en rechtsleer anderzijds.

Samenstelling stuurgroep van het CBR

Luc Baetens, Steven Brouwers, Pascale Buyck, Ilse Couwenberg, Koen Lips, Luc Demeyere, Johan du Mongh, Jan Ghysels, Yves Liégeois, Jan Meerts, Eric Michoel, Joëlle Rozie, Stefan Rutten, Dirk Scheers, Marco Schoups, Kris Slabbaert, Ferdi Spanoghe, Dirk Torfs, Luc Truyens, Anton Van Bael, Nadia Van Baelen, Anne Van Regenmortel, Dirk Vanheule en Thierry Vansweevelt.

Samenstelling Raad van Bestuur van het CBR

Steven Brouwers, Pascale Buyck, Jan Ghysels, Jan Meerts, Joëlle Rozie, Stefan Rutten, Marco Schoups, Dirk Vanheule en Anne Van Regenmortel.

ACTUALIA HUURRECHT
EN HET VLAAMSE
WONINGHUURDECREET

Aloïs VAN OEVELEN

Emeritus gewoon hoogleraar Universiteit Antwerpen



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet
Aloïs Van Oevelen

© 2018 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0982-0
D/2018/7849/119
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

INHOUD

1. Inleiding	1
2. De gevolgen van de tweede fase van de zesde staatshervorming voor het huurrecht	3
3. Het Vlaamse Woninghuurdecreet	9
3.1. Totstandkoming en algemeen overzicht	9
3.2. Precontractuele informatieverplichting bij verhuuring van een onroerend goed dat bestemd is voor bewoning.	9
3.3. Huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats bestemt	11
3.3.1. Het toepassingsgebied	12
3.3.2. Het dwingendrechtelijk karakter van de bepalingen van het Vlaamse Woninghuurdecreet	14
3.3.3. De precontractuele verplichtingen	14
3.3.4. Het vereiste van een geschrift	15
3.3.5. De plaatsbeschrijving	17
3.3.6. De registratieverplichting en de kosten van huurbemiddeling	18
3.3.7. De leveringsplicht en de staat van de gehuurde woning.	18
3.3.8. De renovatiehuurovereenkomst	21
3.3.9. De verplichting van de verhuurder om het rustig genot te verzekeren	23
3.3.10. De duur en de beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging	23
3.3.10.1. De regel van de negenjarige duur en de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder en de huurder	23
a) Algemene principes	23
b) Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik of gebruik door naaste familieleden	24
c) Opzegging door de verhuurder wegens het voornemen grondige renovatiewerken uit te voeren	25

d)	Opzegging door de verhuurder zonder opgave van een motief, maar tegen betaling van een vergoeding	26
e)	Opzegging door de huurder	27
3.3.10.2.	De huurovereenkomst van korte duur	28
3.3.10.3.	De huurovereenkomst voor meer dan negen jaar	30
3.3.10.4.	De huurovereenkomst voor het leven van de huurder.	31
3.3.10.5.	De verlenging wegens buitengewone omstandigheden.	31
3.3.11.	De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst	31
3.3.11.1.	De onderhouds- en herstellingsverplichting van de verhuurder.	31
3.3.11.2.	De onderhouds- en herstellingsverplichting van de huurder	32
3.3.11.3.	Dringende herstellingen	33
3.3.11.4.	De aansprakelijkheid van de huurder voor brand en waterschade en de verplichte aansprakelijkheidsverzekering.	33
a)	De aansprakelijkheid van de huurder voor brand en waterschade.	33
b)	De verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor brand en waterschade	34
3.3.12.	Overdracht van huur en onderhuur.	35
3.3.13.	De financiële aspecten van de huurovereenkomst.	36
3.3.13.1.	De huurprijs, de kosten en de lasten	36
3.3.13.2.	De herziening van de huurprijs	38
3.3.13.3.	De huurwaarborg	39
3.3.14.	De overdracht van het gehuurde goed	42
3.3.15.	De beëindiging van de woninghuurovereenkomst	43
3.3.16.	Medehuur	45
3.3.16.1.	Echtgenoten en wettelijk samenwonenden.	45
3.3.16.2.	Feitelijk samenwonende partners	46
3.3.17.	Procesrechtelijke regels	49
3.3.17.1.	Bevoegdheid	49
3.3.17.2.	Uitsluiting van mogelijkheid tot arbitrage	49
3.3.17.3.	Inleiding bij verzoekschrift.	50
3.3.17.4.	Kennisgeving aan het OCMW	50
3.3.17.5.	Verplichte verzoeningspoging	51
3.3.17.6.	Uithuiszetting.	51
3.4.	Huurovereenkomsten voor huisvesting van studenten	52
3.4.1.	Algemeen	52

3.4.2.	Toepassingsgebied	52
3.4.3.	Vereiste van een geschrift	53
3.4.4.	Rechten en plichten van partijen	53
3.4.5.	De huurprijs, de kosten en de lasten	54
3.4.6.	Overdracht van huur en onderhuur	55
3.4.7.	De huurwaarborg	55
3.4.8.	Duur en beëindiging van de huurovereenkomst	57
3.4.9.	Procesrechtelijke regels	58
3.5.	Inwerkingtreding, wijzigings- en opheffingsbepalingen	59
4.	Recente rechtspraak (woning)huurrecht	61
4.1.	Recente rechtspraak algemeen huurrecht	61
4.1.1.	Begrip, kwalificatie en geldigheidsvereisten	61
4.1.2.	Vereiste van een omstandige plaatsbeschrijving	64
4.1.3.	Huur van de gezinswoning	65
4.1.4.	Ongehuwd samenwonende huurders	65
4.1.5.	De huurprijs, de kosten en de lasten	66
4.1.6.	De verbintenissen van de verhuurder	67
4.1.7.	De verbintenissen van de huurder	68
4.1.8.	Verbod op het houden van huisdieren	70
4.1.9.	De aansprakelijkheid van de huurder voor de brand van het gehuurde goed	70
4.1.10.	Overdracht van de huurovereenkomst	71
4.1.11.	Vervreemding van het verhuurde goed	71
4.1.12.	Ontbinding wegens wanprestatie	72
4.1.13.	De gevolgen van het faillissement van de huurder of de verhuurder op de lopende huurovereenkomst	72
4.1.13.1.	Het faillissement van de huurder	72
4.1.13.2.	Het faillissement van de verhuurder	74
4.2.	Recente rechtspraak woninghuurrecht	75
4.2.1.	Het toepassingsgebied van de Woninghuurwet	75
4.2.2.	Verplichting tot het opmaken van een geschrift	76
4.2.3.	De staat van het verhuurde goed: sanctie bij niet-nale- ving van gewestelijke woningkwaliteitsnormen	77
4.2.4.	De duur en de opzegging van de woninghuurovereen- komst door de verhuurder voor eigen gebruik	78
4.2.5.	Opzegging door de huurder	81
4.2.5.1.	Algemeen	81
4.2.5.2.	Opzegging wegens gebrek aan tijdige registra- tie van de huurovereenkomst	81
4.2.6.	Verlenging wegens buitengewone omstandigheden	82
4.2.7.	Huur van korte duur	83

4.2.8. Onderhuur	84
4.2.9. De huurprijs en de kosten en lasten	85
4.2.9.1. Indexering van de huurprijs	85
4.2.9.2. Herziening van de huurprijs	86
4.2.9.3. Omzetting van forfaitaire kosten en lasten in werkelijke kosten en lasten	86
4.2.10. De huurwaarborg	86
4.2.11. Verjaring	88