

NIEUWE WONINGHUUR IN VLAANDEREN EN BRUSSEL:
UW 60 ANTWOORDEN

NIEUWE WONINGHUUR IN
VLAANDEREN EN BRUSSEL:
UW 60 ANTWOORDEN

Koen DE PUYDT
Ulrike BEUSELINCK
Stéphane DE KEYZER

 intersentia
Antwerpen - Cambridge

Nieuwe woninghuur in Vlaanderen en Brussel: uw 60 antwoorden
Koen De Puydt, Ulrike Beuselinck en Stéphane De Keyzer

© 2019 Intersentia
Antwerpen - Cambridge
www.intersentia.be

Omslagbeeld: © Opas Chotiphanta/Shutterstock

ISBN 978-94-000-1070-3
D/2019/7849/48
NUR 822

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.jurisquare.be

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veelevoudigd, 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

Inleiding	11
1 Toepassingsgebied	13
Vraag 1. Welke regelgeving moet gerespecteerd worden bij de verhuur van het goed?	13
Vraag 2. Welke types van overeenkomsten bestaan er?	15
Vraag 3. Valt toeristische verhuur onder de nieuwe huurwetgeving?	16
2 Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten	17
2.1. <i>Precontractuele informatie</i>	17
Vraag 4. Wat is de sanctie van het niet nakomen van de precontractuele informatieplicht?	19
Vraag 5. Welke informatie kan de verhuurder vragen aan zijn potentiële huurder om mee te delen?	21
2.2. <i>Vorm van de woninghuurovereenkomst</i>	23
Vraag 6. Wat moet er minstens in het huurcontract staan?	23
Vraag 7. Welke bijlagen moeten verplicht bij het contract gevoegd worden?	24
2.3. <i>Registratie</i>	25
Vraag 8. Is er een verplichting om tot registratie over te gaan en zo ja, door wie en van welke documenten?	25
Vraag 9. Binnen welke termijn moet er tot registratie worden overgegaan?	27
Vraag 10. Wat is de sanctie voor niet-registratie?	28

2.4.	<i>Staat van het verhuurde goed</i>	29
	Vraag 11. Hoe wordt een correcte plaatsbeschrijving opgesteld?	29
	Vraag 12. Mag de huurder/verhuurder zelf kiezen wie de plaatsbeschrijving opstelt?	30
2.5.	<i>Werken, herstellingen en onderhoud</i>	31
	Vraag 13. Welke zijn de onderhouds- en herstellingsverplichtingen voor de huurder?	31
	Vraag 14. Welke zijn de onderhouds- en herstellingsverplichtingen voor de verhuurder?	33
	Vraag 15. Wat indien de schade veroorzaakt is door de huurder of iemand voor wie de huurder instaat?	34
2.6.	<i>Huurprijs, indexatie en lasten</i>	36
	Vraag 16. Mag de verhuurder vrij kiezen welke basishuurprijs hij vraagt?	36
	Vraag 17. Hoe en wanneer kan de huur worden geïndexeerd?	38
	Vraag 18. Welke lasten mag de verhuurder bij de huurder leggen?	39
2.7.	<i>Vervreemding van het verhuurde goed</i>	41
	Vraag 19. Moet de verhuurder de huurder op de hoogte brengen van de verkoop/vervreemding van het gehuurde goed?	41
	Vraag 20. Welke zijn de verplichtingen van een nieuwe eigenaar van een verhuurd goed?	42
	Vraag 21. Op welke wijze kan de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst beëindigen?	43
2.8.	<i>Overdracht van huur en onderverhuuring</i>	44
	Vraag 22. Heeft de huurder het akkoord van de verhuurder nodig om tot overdracht over te gaan?	44
	Vraag 23. Op welke wijze kan een overdracht plaatsvinden?	46
	Vraag 24. Heeft de huurder het akkoord van de verhuurder nodig om tot onderverhuur over te gaan?	47
	Vraag 25. Welke voorwaarden zijn er verbonden aan de onderhuur?	49
2.9.	<i>Specifieke en gemeenschappelijke regels inzake het einde van een huurovereenkomst</i>	52
	Vraag 26. Wanneer vangt de opzeggingstermijn aan?	52
	Vraag 27. Betekent het overlijden van de huurder het einde van de huurovereenkomst?	53

3	Huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder	55
3.1.	<i>Duur van de huurovereenkomst</i>	55
	Vraag 28. Welke duur kan worden toegestaan voor een woning-huurcontract m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder?	55
	Vraag 29. Hoe kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen?	60
	Vraag 30. Hoe kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen?	67
3.2.	<i>Herziening van de huurprijs en de lasten</i>	70
	Vraag 31. Kan de huurprijs herzien worden?	70
	Vraag 32. Is een herziening van de lasten mogelijk?	73
3.3.	<i>Waarborg</i>	74
	Vraag 33. Hoe kan de waarborg correct worden betaald?	74
	Vraag 34. Wat is de sanctie wanneer de verhuurder de waarborg cash ontvangt?	77
	Vraag 35. Hoe kan de waarborg vrijgegeven worden?	78
	Vraag 36. Wat kan een huurder doen indien de verhuurder weigert om de waarborg terug te geven?	79
3.4.	<i>Gehuwde en samenwonende koppels</i>	80
	Vraag 37. Wie is er huurder als de huurovereenkomst van toepassing is op een gehuwd of een wettelijk samenwonend koppel?	80
3.5.	<i>Registratieplicht woninghuurcontract m.b.t. de hoofdverblijfplaats</i>	82
	Vraag 38. Dient het woninghuurcontract m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder geregistreerd te worden?	82
4	De studentenwoninghuurovereenkomst	83
4.1.	<i>Dwingend karakter</i>	83
	Vraag 39. Is er een verplichting om een studentencontract te sluiten?	83
	Vraag 40. Wat indien de student geen bewijs van inschrijving voorlegt?	87
	Vraag 41. Welke vermeldingen moeten minstens in het studentencontract staan?	88
4.2.	<i>Duur studentencontract</i>	90
	Vraag 42. Wat is de duur voor een studentencontract?	91

Vraag 43. Kan een studentencontract worden verlengd?	92
Vraag 44. Kan de student vóór aanvang van het contract de overeenkomst beëindigen?	93
Vraag 45. Kan de overeenkomst vroegtijdig worden stopgezet?	94
4.3. <i>Huurprijs, kosten en lasten in het kader van een studentenhuurovereenkomst</i>	95
Vraag 46. Kan de verhuurder vrij de huurprijs van de studentenhuurovereenkomst bepalen?	95
Vraag 47. Kan de verhuurder een all-inprijs (huur en kosten) vragen?	96
Vraag 48. Welke lasten kan de verhuurder bij de huurder-student leggen?	97
4.4. <i>Waarborg in het kader van een studentenhuurovereenkomst</i>	98
Vraag 49. Hoe dient een student zijn waarborg te verstrekken?	98
Vraag 50. Wat is de sanctie wanneer de verhuurder de waarborg van de student cash ontvangt?	99
Vraag 51. Binnen welke termijn dient de verhuurder de waarborg aan de huurder-student terug te storten?	100
4.5. <i>Registratieplicht studentenhuurcontract</i>	101
Vraag 52. Moet het studentenhuurcontract geregistreerd worden?	101
5 Medehuur en cohousing	103
Vraag 53. Hoe kunnen huurders kiezen voor het systeem van medehuur?	103
Vraag 54. Hoe kan een huurder uit een medehuurcontract treden?	105
Vraag 55. Kan de verhuurder een medehuurcontract beëindigen?	108
6 De glijdende huurovereenkomst	109
Vraag 56. Wat is een glijdende huurovereenkomst?	109
7 Geschillenbeslechting	111
Vraag 57. Wat kan een huurder/verhuurder doen indien zijn verhuurder/huurder zijn verplichtingen niet nakomt?	111
Vraag 58. Kan er een arbitragebeding worden opgenomen in het huurcontract?	112

8 De huurder binnen een mede-eigendom	113
Vraag 59. Heeft de huurder recht op inspraak binnen een mede-eigendom?	113
Vraag 60. Kan een huurder gehouden zijn tot het aandeel van de eigenaar in de kosten van de mede-eigendom?	116
Bijlagen	119
A. <i>Vlaanderen</i>	121
A.1. Lijst van kleine herstellingen ten laste van de huurder met hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed	121
A.2. Lijst van kleine herstellingen ten laste van de huurder-student	125
A.3. Lijst van kosten die aan de huurder of de verhuurder mogen aangerekend worden	128
B. <i>Brussel</i>	131
B.1. Bijlage conform artikel 218, § 5 Brusselse Huisvestingscode	131
B.2. Standaardmodel plaatsbeschrijving Brussel	149
B.3. Lijst huurder-verhuurder verplichtingen Brussel	175

