

WONINGHUUR IN VLAANDEREN EN BRUSSEL:
UW 70 ANTWOORDEN OP DE MEEST PRAKTISCHE VRAGEN

WONINGHUUR IN VLAANDEREN
EN BRUSSEL:
UW 70 ANTWOORDEN OP DE MEEST
PRAKTISCHE VRAGEN

Ulrike BEUSELINCK
KOEN DE PUYDT

Tweede editie

 INTERSENTIA

Antwerpen - Gent - Cambridge

Woninghuur in Vlaanderen en Brussel: uw 70 antwoorden op de meest praktische vragen

Ulrike Beuselinck en Koen De Puydt

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 - 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1515-9

D/2022/7849/80

NUR 824

Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

Lay-out: Crius Group, Hulshout

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke 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.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

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 regionale 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>Inhoud 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
Vraag 8. Kan een huurcontract via e-mail, sms of whatsapp afgesloten worden?	25
2.3. <i>Registratie</i>	26
Vraag 9. Is er een verplichting om tot registratie over te gaan en zo ja, door wie en van welke documenten?	26

Vraag 10.	Binnen welke termijn moet er tot registratie worden overgegaan?	28
Vraag 11.	Op welke wijze(n) kan er tot registratie worden overgegaan?	29
Vraag 12.	Wat is de sanctie voor niet-registratie?	30
2.4.	<i>Staat van het verhuurde goed</i>	31
Vraag 13.	Hoe wordt een correcte plaatsbeschrijving opgesteld?	31
Vraag 14.	Mag de huurder/verhuurder zelf kiezen wie de plaatsbeschrijving opstelt?	32
2.5.	<i>Werken, herstellingen en onderhoud</i>	33
Vraag 15.	Welke zijn de onderhouds- en herstellingsverplichtingen voor de huurder?	33
Vraag 16.	Welke zijn de onderhouds- en herstellingsverplichtingen voor de verhuurder?	35
Vraag 17.	Wat indien de schade veroorzaakt is door de huurder of iemand voor wie de huurder instaat?	36
Vraag 18.	Wat indien het pand dringend werken nodig heeft, die de huurder of verhuurder weigert?	38
2.6.	<i>Huurprijs, indexatie en lasten</i>	39
Vraag 19.	Mag de verhuurder vrij kiezen welke basishuurprijs hij vraagt?	39
Vraag 20.	Hoe en wanneer kan de huur worden geïndexeerd?	41
Vraag 21.	Welke lasten mag de verhuurder bij de huurder leggen?	42
2.7.	<i>Vervreemding van het verhuurde goed</i>	44
Vraag 22.	Moet de verhuurder de huurder op de hoogte brengen van de verkoop/vervreemding van het gehuurde goed?	44
Vraag 23.	Welke zijn de verplichtingen van een nieuwe eigenaar van een verhuurd goed?	45
Vraag 24.	Op welke wijze kan de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst beëindigen?	46
2.8.	<i>Overdracht van huur en onderverhuring</i>	47
Vraag 25.	Heeft de huurder het akkoord van de verhuurder nodig om tot overdracht over te gaan?	47
Vraag 26.	Op welke wijze kan een overdracht plaatsvinden?	49

Vraag 27.	Heeft de huurder het akkoord van de verhuurder nodig om tot onderverhuur over te gaan?	50
Vraag 28.	Welke voorwaarden zijn er verbonden aan de onderhuur?	52
2.9.	<i>Specifieke en gemeenschappelijke regels inzake het einde van een huurovereenkomst</i>	55
Vraag 29.	Wanneer vangt de opzeggingstermijn aan?	55
Vraag 30.	Hoe kan een opzeg gegeven worden?	56
Vraag 31.	Betekent het overlijden van de huurder het einde van de huurovereenkomst?	57
3	Huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder	59
3.1.	<i>Duur van de huurovereenkomst</i>	59
Vraag 32.	Welke duur kan worden toegestaan voor een woning-huurcontract m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder?	59
Vraag 33.	Hoe kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen?	64
Vraag 34.	Hoe kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen?	71
3.2.	<i>Herziening van de huurprijs en de lasten</i>	74
Vraag 35.	Kan de huurprijs herzien worden?	74
Vraag 36.	Is een herziening van de lasten mogelijk?	77
3.3.	<i>Waarborg</i>	78
Vraag 37.	Hoe kan de waarborg correct worden betaald?	78
Vraag 38.	Wat is de sanctie wanneer de verhuurder de waarborg cash ontvangt?	81
Vraag 39.	Wat kan de verhuurder doen wanneer de waarborg niet wordt betaald?	82
Vraag 40.	Hoe kan de waarborg vrijgegeven worden?	83
Vraag 41.	Wat kan een huurder doen indien de verhuurder weigert om de waarborg terug te geven?	84
3.4.	<i>Gehuwde en samenwonende koppels</i>	85
Vraag 42.	Wie is er huurder als de huurovereenkomst van toepassing is op een gehuwd of een wettelijk samenwonend koppel?	85

	Vraag 43. Wie blijft huurder bij het einde van de relatie?	87
3.5.	<i>Registratieplicht woninghuurcontract m.b.t. de hoofdverblijfplaats</i>	88
	Vraag 44. Dient het woninghuurcontract m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder geregistreerd te worden?	88
4	De studentenwoninghuurovereenkomst	89
4.1.	<i>Dwingend karakter</i>	89
	Vraag 45. Is er een verplichting om een studentencontract te sluiten?	89
	Vraag 46. Wat indien de student geen bewijs van inschrijving voorlegt?	93
	Vraag 47. Welke vermeldingen moeten minstens in het studentencontract staan?	94
4.2.	<i>Duur studentencontract</i>	96
	Vraag 48. Wat is de duur voor een studentencontract?	97
	Vraag 49. Kan een studentencontract worden verlengd?	98
	Vraag 50. Kan de student vóór aanvang van het contract de overeenkomst beëindigen?	99
	Vraag 51. Kan de overeenkomst vroegtijdig worden stopgezet?	100
4.3.	<i>Huurprijs, kosten en lasten in het kader van een studentenhuurovereenkomst</i>	101
	Vraag 52. Kan de verhuurder vrij de huurprijs van de studentenhuurovereenkomst bepalen?	101
	Vraag 53. Kan de verhuurder een all-inprijs (huur en kosten) vragen?	102
	Vraag 54. Welke lasten kan de verhuurder bij de huurder-student leggen?	103
4.4.	<i>Waarborg in het kader van een studentenhuurovereenkomst</i>	104
	Vraag 55. Hoe dient een student zijn waarborg te verstrekken?	104
	Vraag 56. Wat is de sanctie wanneer de verhuurder de waarborg van de student cash ontvangt?	105
	Vraag 57. Binnen welke termijn dient de verhuurder de waarborg aan de huurder-student terug te storten?	106
4.5.	<i>Registratieplicht studentenhuurcontract</i>	107
	Vraag 58. Moet het studentenhuurcontract geregistreerd worden?	107

5	Medehuur en cohousing	109
	Vraag 59. Hoe kunnen huurders kiezen voor het systeem van medehuur?	109
	Vraag 60. Hoe kan een huurder uit een medehuurcontract treden?	111
	Vraag 61. Kan de verhuurder een medehuurcontract beëindigen?	114
6	De glijdende huurovereenkomst	115
	Vraag 62. Wat is een glijdende huurovereenkomst?	115
7	Geschillenbeslechting	117
	Vraag 63. Wat kan een huurder/verhuurder doen indien zijn verhuurder/huurder zijn verplichtingen niet nakomt?	117
	Vraag 64. Kan er een arbitragebeding worden opgenomen in het huurcontract?	118
	Vraag 65. Wat kan de verhuurder ondernemen wanneer de huurder nalaat om de sleutels terug te bezorgen?	119
	Vraag 66. Hoe kan huurschade gerecupereerd worden?	120
	Vraag 67. Welke acties kan de verhuurder ondernemen wanneer de huurder bij het einde van het contract het gehuurde goed niet verlaat?	122
8	De huurder binnen een mede-eigendom	127
	Vraag 68. Is de huurder gebonden door de basisakte en/of het reglement van inwendige orde?	127
	Vraag 69. Heeft de huurder recht op inspraak binnen een mede-eigendom?	128
	Vraag 70. Kan een huurder gehouden zijn tot het aandeel van de eigenaar in de kosten van de mede-eigendom?	131
	Bijlagen	133
	A. <i>Vlaanderen</i>	135
	A.1. Lijst van kleine herstellingen ten laste van de huurder met hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed	135
	A.2. Lijst van kleine herstellingen ten laste van de huurder-student	139

A.3. Lijst van kosten die aan de huurder of de verhuurder mogen aangerekend worden	142
B. <i>Brussel</i>	145
B.1. Bijlage conform artikel 218, § 5 Brusselse Huisvestingscode	145
B.2. Standaardmodel plaatsbeschrijving Brussel	163
B.3. Lijst huurder-verhuurder verplichtingen Brussel	189