



“Vaak voorkomende problemen in het
woninghuurrecht”

Stage te Advocatenkantoor De Gendt & Partners

Naam: Goele Bormans

Afstudeerrichting: 3^{de} jaar Bachelor Rechtspraktijk – Xlarge

Academiejaar: 2019-2020

Promoter: Anne Ooms

Projectmentor: Wim De Gendt



“Vaak voorkomende problemen in het woninghuurrecht”

Stage te Advocatenkantoor De Gendt & Partners

Naam: Goele Bormans

Afstudeerrichting: 3^{de} jaar Bachelor Rechtspraktijk – Xlarge

Academiejaar: 2019-2020

Promoter: Anne Ooms

Projectmentor: Wim De Gendt

Voorwoord

Deze bachelorproef kadert in de opleiding tot het behalen van de graad van Professionele Bachelor in het Bedrijfsmanagement, afstudeerrichting Rechtspraktijk aan de Hogeschool PXL te Hasselt. Het afgelopen jaar kroop heel wat tijd en energie in het schrijven van deze bachelorproef. Gelukkig kon ik hierbij rekenen op de gewaardeerde hulp en steun van een aantal mensen. Graag wil ik dan ook van deze gelegenheid gebruikmaken om een aantal mensen te bedanken.

In het bijzonder wil ik mijn promotor mevrouw Ooms bedanken. Ik bedank haar voor het opvolgen van mijn bachelorproef, de duidelijk verkregen feedback, maar ook voor de boeiende lessen van het vak "Bijzondere overeenkomsten". Tijdens deze lessen werd de interesse voor het huurrecht almaar groter. De keuze voor een onderwerp van mijn bachelorproef in die richting was dan ook snel gemaakt. Eveneens wil ik graag Wim De Gendt van Advocatenkantoor De Gendt & Partners bedanken. Gedurende mijn stage kreeg ik de kans om mij te verdiepen in enkele huurdoossiers. Het huurrecht is en blijft een zeer interessante rechtsmaterie. Vervolgens wil ik graag Sabine Vanslembrouck van Samenhuizen VZW bedanken voor het interessante gesprek dat we naar aanleiding van deze bachelorproef mochten voeren. Er heerst zeer veel verwarring omtrent de terminologie van de verschillende alternatieve woonvormen. Ook ik heb mogen ervaren dat termen door elkaar gebruikt worden en dat een vergissing snel gemaakt is. Na het interview werd mij dan ook duidelijk dat wanneer meerdere bewoners samen één huis huren en delen er sprake is van de alternatieve woonvorm "huisdelen", en niet van "cohousing". Ook wil ik Meester Daenen en Meester Haeck van Adlex Advocaten bedanken. Het corona-virus heeft ervoor gezorgd dat het geplande interview niet kon doorgaan. Met alle geluk van de wereld stonden Meester Daenen en Meester Haeck ervoor open om het interview online te laten doorgaan, weliswaar via de online-tool Microsoft Teams. Daarnaast wil ik Mathias Loyens van het Huurderssyndicaat bedanken. Na een drukke periode van advies verlenen aan bezorgde huurders naar aanleiding van de coronamaatregelen was hij toch bereid om mij verder te helpen met mijn bachelorproef. Verder wil ik Claire De Cock van de Verenigde Eigenaars bedanken voor haar hulp. Ten slotte wil ik mijn grootste dank betuigen aan mijn familie en vrienden voor hun onvoorwaardelijke steun en het vele geduld dat zij hebben opgebracht, alsook mijn lieve medestudenten. Hen bedank ik graag voor de bemoedigende woorden, maar uiteraard ook voor de vele fijne momenten van de afgelopen jaren.

Ik hoop dat iedereen die deze bachelorproef leest even geboeid kan raken door dit onderwerp als ikzelf. Veel leesplezier!

Goele Bormans
Hasselt, 4 juni 2020

Abstract

In deze bachelorproef worden de huurrechtelijke problemen bij de alternatieve woonvorm huisdelen en medehuur onderzocht. De aanleiding voor het schrijven van deze bachelorproef is ontstaan toen ik geïnformeerd werd over het project PXL Legal Inc. Dit project heeft als doel om rechtsonderhorigen, die vaak te weinig kennis hebben wat betreft de juridische werkelijkheid, een nauwkeurig overzicht te bezorgen van de verschillende kanalen van eerstelijnsbijstand. Het samenwonen met meerdere bewoners in dezelfde woning komt meer en meer voor. Tot op heden bestaat er geen specifieke regelgeving voor de verschillende alternatieve woonvormen en heerst er zeer veel verwarring omtrent de gebruikte terminologie. Dit heeft tot gevolg dat de alternatieve woonvorm huisdelen vaak verkeerd geïnterpreteerd wordt. Medehuur wordt wettelijk geregeld in het Vlaams Woninghuurdecreet. Het nieuwe decreet heeft één probleem opgelost, maar in de toekomst zullen er zich nog meerdere kwesties voordoen waarbij men tot de vaststelling zal komen dat er geen wettelijke regeling voorzien is. Het te bereiken resultaat van deze bachelorproef is om aan de hand van zelfontwikkelde beslissingsbomen duidelijkheid te creëren omtrent het huisdelen en medehuur en om dieper in te gaan op de huurrechtelijke problemen. Op deze manier is het mogelijk om juridisch moeilijke materie op een duidelijke manier over te brengen aan rechtsonderhorigen.

Inhoudsopgave

Inleiding	7
De huurrechtelijke problemen bij huisdelen	8
1. Definitie van “huisdelen”?	8
1.1. De overkoepelende term “gemeenschappelijk wonen”	8
1.2. Vormen van “gemeenschappelijk wonen”	8
1.2.1. Onder één dak wonen	9
1.2.1.1. Het gemeenschapshuis	9
1.2.1.2. De woongroep	9
1.2.1.3. De leefgemeenschap	10
1.2.2. Autonome woning	10
1.2.2.1. Cohousing en co-wonen	10
1.2.3. Basisprincipes	10
1.3. Definitie huisdelen	11
1.3.1. Juridische regeling	12
2. Voor- en nadelen van een gezamenlijke huurovereenkomst, een huurovereenkomst op één naam en een afzonderlijke huurovereenkomst?	13
2.1. Gezamenlijke huurovereenkomst	13
2.1.1. Voordelen	13
2.1.2. Nadelen	14
2.2. Huurovereenkomst op één naam	14
2.2.1. Voordelen	15
2.2.2. Nadelen	15
2.3. Afzonderlijke huurovereenkomst	15
2.3.1. Voordelen	16
2.3.2. Nadelen	16
3. Duur van de huurovereenkomst en opzeggingsmogelijkheden?	16
3.1. Huurovereenkomsten van negen jaar	17
3.1.1. Einde huurovereenkomst bij verstrijken van de negenjarige periode	17
3.1.2. Vroegtijdige beëindiging door de verhuurder	17
3.1.2.1. Persoonlijk gebruik	17
3.1.2.2. Grondige renovatiewerken	18
3.1.2.3. Zonder motief	19
3.1.3. Vroegtijdige beëindiging door de huurder	19
3.2. Huurovereenkomsten van drie jaar of minder	19
3.2.1. Opzegging door huurder	20
3.3. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar	20
3.4. Levenslange huurovereenkomsten	20
3.5. Andere beëindigingmogelijkheden	21
3.5.1. Ontbinding	21
3.5.2. Het tenietgaan van het goed door toeval	21
3.5.3. Overlijden van de huurder of verhuurder	21
3.6. Een verlenging wegens buitengewone omstandigheden	22
4. Wie heeft welke verbintenissen?	22
4.1. Verbintenissen verhuurder	22
4.1.1. Leveringsplicht	22
4.1.2. Onderhouds- en herstellingsplicht	23
4.1.3. Het rustig genot verschaffen	24

4.1.4. Registratieverplichting.....	24
4.2. Verbintenissen huurders.....	25
4.2.1. Het gehuurde goed van voldoende huisraad voorzien.....	25
4.2.2. Het betalen van de huurprijs	26
4.2.3. Het goed als een goede huisvader gebruiken.....	26
4.2.4. Onderhouds- en herstellingsplicht	26
4.2.5. Teruggave van de woning in goede staat	27
5. Wat zijn de gevolgen van de niet-nakoming van een verbintenis?.....	27
5.1. Verbintenissen verhuurder	27
5.1.1. Leveringsplicht	27
5.1.2. Onderhouds- en herstellingsplicht	28
5.1.3. Het rustig genot verschaffen.....	28
5.1.4. Registratieverplichting.....	29
5.2. Verbintenissen huurders.....	29
5.2.1. Het gehuurde goed van voldoende huisraad voorzien.....	29
5.2.2. Het betalen van de huurprijs	30
5.2.3. Het goed als een goede huisvader gebruiken.....	30
5.2.4. Onderhouds- en herstellingsplicht	31
5.2.5. Teruggave van de woning in goede staat	31
5.3. Actueel – het corona-virus	31
6. Het kader rond de intreding van een nieuwe huurder?	32
6.1. Gezamenlijke huurovereenkomst	32
6.2. Huurovereenkomst op één naam.....	33
6.3. Afzonderlijke huurovereenkomst.....	34
7. Huurrechtelijke problemen in de praktijk.....	34
De huurrechtelijke problemen bij medehuur	36
1. Definitie van “medehuur”?	36
2. Het onderscheid tussen gehuwden/wettelijk samenwonenden en feitelijk samenwonenden?	36
2.1. Gehuwden/ wettelijk samenwonenden	36
2.1.1. Specifieke bepalingen.....	37
2.2. Feitelijk samenwonenden	37
2.2.1. Specifieke bepalingen.....	37
3. Gevolg beëindiging van de relatie of samenwoning in beide gevallen?	39
3.1. Gehuwden/ wettelijk samenwonenden	39
3.2. Feitelijk samenwonenden	39
4. Huurrechtelijke problemen in de praktijk.....	40
De afweging tussen huisdelen en medehuur.....	41
1. Het onderscheid tussen huisdelen en medehuur?.....	41
2. De voor- en nadelen van samenwonen met meerdere bewoners in één woning?	41
2.1. Voordelen.....	41
2.2. Nadelen	42
2.3. Vergelijking.....	42
3. Praktische aandachtspunten	44
De huurrechtelijke problemen bij rechtsmisbruik bij huisdelen en medehuur.....	45
1. Definitie van “rechtsmisbruik”?	45
1.1. De opzegging voor eigen gebruik	45
1.2. De opzegging zonder motivering.....	45
1.3. Het nagaan van de financiële situatie van een kandidaat-huurder.....	46
1.4. Vrijheid van partijen in het bepalen van de huurprijs	46

1.5. Systematische weigering van een nieuwe huurder.....	47
2. Sanctiemogelijkheden bij rechtsmisbruik?	47
Besluit	48
Literatuurlijst	50
Wetgeving	50
Rechtspraak.....	50
Rechtsleer.....	51
Onlinebronnen.....	54
Bijlagen	58
Bijlage 1	58
Bijlage 2	60
Bijlage 3	62
Bijlage 4	64
Bijlage 5	65
Bijlage 6	67
Bijlage 7	68
Bijlage 8	70
Bijlage 9	74
Bijlage 10	81
Bijlage 11	86
Bijlage 12	92
Bijlage 13	96
Bijlage 14	97
Bijlage 15	98
Bijlage 16	99
Bijlage 17	100
Bijlage 18	101
Bijlage 19	102
Bijlage 20	103
Bijlage 21	104
Bijlage 22	105
Bijlage 23	106
Bijlage 24	107
Bijlage 25	108
Bijlage 26	109
Bijlage 27	110
Bijlage 28	111

Inleiding

Deze bachelorproef is geschreven met de intentie om het onderscheid tussen enerzijds de alternatieve woonvorm huisdelen en anderzijds medehuur, meer specifiek het feitelijk samenwonen, te verduidelijken. Het komt tegenwoordig vaker voor dat meerdere mensen er bewust voor kiezen om samen één huis te huren en vervolgens te delen. Het samenwonen met meerdere mensen in één huis kan uiteraard op huurrechtelijk vlak problemen teweegbrengen.

Het eerste aandachtspunt van deze bachelorproef betreft de huurrechtelijke problemen die zich kunnen voordoen bij de alternatieve woonvorm huisdelen. Het feit dat er geen specifieke regelgeving bestaat voor de verschillende alternatieve woonvormen brengt enige vorm van onzekerheid met zich mee. Voor de alternatieve woonvorm huisdelen wordt er dan ook simpelweg teruggevallen op de woninghuurwetgeving, meer specifiek het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet. De terminologie wordt vaak door elkaar gebruikt met als gevolg dat er zeer veel verwarring heerst omtrent de alternatieve woonvormen in het algemeen, dus ook omtrent het huisdelen. Huisdelen is een woonvorm waarbij meerdere vrienden samen één huis huren en delen. De bewoners maken bewust deze keuze omwille van economische redenen, de gezelligheid, de sociale meerwaarde, enz. Huisdelen is vooral populair bij studenten en jongwerkkenden. Het tijdelijk karakter heeft tot gevolg dat standvastigheid niet gegarandeerd kan worden. Verhuurders en huurders worden dus vaak geconfronteerd met het komen en gaan van huurders. Om problemen te vermijden en het samenwonen optimaal te laten verlopen, is het belangrijk om op voorhand een samenlevingscontract op te stellen. Het tweede aandachtspunt van deze bachelorproef betreft de huurrechtelijke problemen die zich kunnen voordoen bij medehuur. Het is hierbij belangrijk om een onderscheid te maken tussen enerzijds het “huren als koppel” en anderzijds het “huren als groep”. Feitelijk samenwonenden kunnen zowel een koppel als een groep vrienden zijn met als gevolg dat er een link bestaat tussen huisdelen en feitelijk samenwonen. Voorheen bestond er geen wettelijke regelgeving voor medehuur, maar het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet heeft hier verandering in gebracht. Sinds de nieuwe wetgeving heeft elke huurder het recht om de huurovereenkomst eenzijdig op te zeggen. Dit kan uiteraard voor problemen zorgen wanneer één van de huurders beslist om de huurwoning te verlaten. Het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet voorziet een oplossing omtrent de in- en uittreding van een huurder. Dit is een zeer goede zaak, maar overige problemen zoals bijvoorbeeld de betaling van de ontbrekende huurgelden en de huurwaarborg worden niet in het decreet geregeld. Het derde aandachtspunt van deze bachelorproef is gebaseerd op de twee voorgaande hypothesen en betreft de afweging tussen enerzijds de alternatieve woonvorm huisdelen en anderzijds het feitelijk samenwonen. In beide gevallen huren en delen meerdere, al dan niet niet-verwante familieleden, samen één huis. Met de hulp van Sabine Vanslebrouck van Samenhuizen VZW, Meester Daenen en Meester Haeck van Adlex Advocaten, Mathias Loyens van het Huurderssyndicaat en Claire De Cock van de Verenigde Eigenaars werd mij duidelijk dat er toch enkele verschilpunten bestaan tussen huisdelen en het feitelijk samenwonen. De vierde hypothese van deze bachelorproef betreft de huurrechtelijke problemen bij rechtsmisbruik die zich zouden kunnen voordoen bij zowel de alternatieve woonvorm huisdelen als bij het feitelijk samenwonen. Op basis van enkele praktijkgerichte voorbeelden wordt het begrip rechtsmisbruik verduidelijkt.

Doorheen deze bachelorproef zal de focus op het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet gelegd worden. Het decreet is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten vanaf 1 januari 2019 met als gevolg dat er zeer weinig rechtspraak en rechtsleer via de juridische databanken terug te vinden is. Om deze bachelorproef tot een goed einde te kunnen brengen heb ik de hulp ingeschakeld van enkele externe personen, met name: Sabine Vanslebrouck, Yves Daenen, Ilse Haeck, Mathias Loyens en Claire De Cock. Op deze manier werd het mogelijk om meer praktijkgericht onderzoek te verrichten.

De huurrechtelijke problemen bij huisdelen

1. Definitie van “huisdelen”?

1.1. De overkoepelende term “gemeenschappelijk wonen”

“Gemeenschappelijk wonen” is een verzamelterm voor verschillende alternatieve woonvormen. Een begripsomschrijving van dit begrip is terug te vinden in artikel 3 van het Vlaams decreet van 24 februari 2017.¹ Men spreekt over deze woonvorm wanneer de volgende elementen van toepassing zijn, namelijk:

- een gebouw of gebouwencomplex met **wonen als hoofdfunctie**;
- bestaande uit **meerdere woongelegenheden**;
- **minimaal twee huishoudens** delen op vrijwillige basis **minimaal een leefruimte**;
- één private leefruimte **per huishouden**;
- de bewoners staan **gezamenlijk in voor het beheer**.²

Alvorens een woningcomplex onder de overkoepelende term “gemeenschappelijk wonen” kan vallen, dient er minstens één leefruimte aanwezig te zijn. Enkel het delen van niet-leefruimtes is dus niet voldoende om van gemeenschappelijk wonen te spreken. Het is van essentieel belang dat de bewoners er bewust voor kiezen om een vaste ontmoetingsplaats te delen.³ Er is geen sprake van gemeenschappelijk wonen indien de bewoners geen leefruimte delen, maar enkel de gemeenschappelijke ruimtes delen om zich te verplaatsen zoals bijvoorbeeld een trap of een lift.

1.2. Vormen van “gemeenschappelijk wonen”

Tijdens het schrijven van deze bachelorproef ben ik tot de vaststelling gekomen dat er heel veel verwarring heerst omtrent het onderscheid tussen de verschillende alternatieve woonvormen. De alternatieve woonvormen worden vaak door elkaar gehaald met als gevolg dat een verkeerde terminologie wordt gebruikt. Om hieromtrent duidelijkheid te creëren heb ik op 9 maart 2020 een interview afgenomen met Sabine Vanslebrouck, een vrijwilligersvereniging die verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen in ons land promoot en ondersteunt. Het interview is zeker en vast een meerwaarde geweest voor het schrijven van deze bachelorproef.⁴ De definitie van “gemeenschappelijk wonen” varieert afhankelijk van de geraadpleegde bron, maar toch komt elke definitie op hetzelfde neer. Samenhuizen VZW heeft op basis van het voorgaand wetsartikel een eigen definitie voor “gemeenschappelijk wonen” gecreëerd, namelijk: “Om van een woongemeenschap te kunnen spreken moet je bewoners hebben, afkomstig uit verschillende gezinnen, die vrijwillig in mindere of meerdere mate van betrokkenheid ruimtes delen en

¹ Art. 3 Decr.VI. 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, BS 30 maart 2017.

² EEN.BE, *Wat is cohousing en wat zijn de voordelen?*, <https://www.een.be/wonen-tv/wat-is-cohousing-en-wat-zijn-de-voordelen>.

³ VLAANDEREN.BE, *Gemeenschappelijk wonen en woningdelen*, <https://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen>.

⁴ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

samenleven in zelfbeheer, met de bedoeling om minstens een sociale meerwaarde te creëren met dit samenwonen.”⁵

Uit deze definitie kunnen vier aspecten afgeleid worden, namelijk:

- **het ruimtelijk aspect:** meerdere bewoners, niet noodzakelijk met een familiale band, delen naast de privékamer in mindere of meerdere mate gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen met elkaar op basis van gelijkheid;
- **sociale meerwaarde:** alternatieve woonvormen bestaan uit meerdere bewoners die bewust ruimtes met elkaar gaan delen met de bedoeling een sociale meerwaarde te creëren;
- **vrijwilligheid:** meerdere bewoners kiezen vrijwillig en welbewust voor deze woonvorm;
- **zelfbeheer:** naast het ruimtelijk, sociaal en vrijwillig aspect wordt er ook de nadruk gelegd op het zelfbeheer. De bewoners staan zelf, en in onderling overleg, in voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen door de bewoners.⁶

De verschillende vormen van “gemeenschappelijk wonen” hebben de vier voorgaande aspecten met elkaar gemeen. Er zijn altijd een aantal gemeenschappelijke ruimtes aanwezig, maar het verschil situeert zich in de mate van gemeenschappelijkheid.⁷ De zoektocht naar enige duidelijkheid via de juridische databanken omtrent het onderscheid tussen de verschillende alternatieve woonvormen leverde zo goed als niets op. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de rechtspraak en de rechtsleer niet up-to-date zijn wat de opkomst van de alternatieve woonvormen betreft. Op het internet is daarentegen een heleboel informatie terug te vinden, al heerst er hier in het algemeen een grote verwarring. Volgens Sabine Vanslebrouck is het dus hoognodig om de verschillen tussen de alternatieve woonvormen duidelijk te maken. Om verwarring te vermijden wordt het onderscheid tussen de verschillende alternatieve woonvormen verduidelijkt.⁸

1.2.1. Onder één dak wonen

1.2.1.1. Het gemeenschapshuis

Het gemeenschapshuis, ook wel woningdelen of huisdelen genoemd, is de meest voorkomende vorm van gemeenschappelijk wonen. Iedere bewoner heeft een eigen slaapkamer, de rest van de kamers is gemeenschappelijk. Een gemeenschapshuis heeft een tijdelijk karakter.⁹

1.2.1.2. De woongroep

De woongroep is een woonvorm waarbij de bewoners onder één dak leven en alle ruimtes met elkaar delen, met uitzondering van de slaapkamer en eventueel een private woonkamer. De

⁵ S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, *Samenhuizen Startgids ABC van Gemeenschappelijk Wonen*, Vilvoorde, Luk Jonckheere, 2015, 9.

⁶ S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, *Samenhuizen Startgids ABC van Gemeenschappelijk Wonen*, Vilvoorde, Luk Jonckheere, 2015, 9.

⁷ SAMENHUIZEN, *Wat is het?*, <https://www.samenhuizen.be/wat-het>; Zie bijlage 13.

⁸ M. D’HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 8-11.

⁹ NETWERK BEWUST VERBRUIKEN, *Gedeeld wonen: een overzicht*, <https://www.bewustverbruiken.be/artikel/gedeeld-wonen-een-overzicht>.

woongroep lijkt op een gemeenschapshuis, maar hier engageren de bewoners zich voor langere tijd.¹⁰

1.2.1.3. De leefgemeenschap

Een leefgemeenschap is een woongroep met een grote vorm van gemeenschappelijkheid waarbij het huishouden doorgaans gemeenschappelijk wordt georganiseerd. De bewoners participeren vaak uit overtuiging in de leefgemeenschap. Ze delen dezelfde spirituele en religieuze visie. Er worden vaak gemeenschappelijke activiteiten georganiseerd. Een voorbeeld van een leefgemeenschap is een internaat.¹¹

1.2.2. Autonome woning

1.2.2.1. Cohousing en co-wonen

Cohousing en co-wonen zijn twee woonvormen waarbij verschillende privéwoningen tot één woonproject behoren. De bewoners hebben elk hun eigen privéwoning en delen één of meerdere gemeenschappelijke ruimtes. Elke bewoner heeft zijn eigen woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer(s). Daarnaast zijn er een heleboel gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een wasplaats, fietsenstalling, tuin, moestuin, enz. De bewoners leven dicht bij elkaar, maar niet met elkaar.¹² Co-wonen wordt vaak als aanverwant begrip gebruikt voor het begrip cohousing. Cohousing en co-wonen hangen zeer nauw samen, maar zijn geen synoniemen. Dit heeft tot gevolg dat deze termen ook vaak door elkaar gehaald worden. In beide gevallen delen gezinnen meer dan de onvermijdelijk gemeenschappelijke delen zoals bijvoorbeeld een inkomhal. Co-wonen is een woonvorm waarbij huishoudens geen leefruimtes delen, maar wel bijvoorbeeld een berging of wasplaats. Bij cohousing worden er wel leefruimtes gedeeld, zoals bijvoorbeeld de ruimte waar de gezinnen samen kunnen eten.¹³

1.2.3. Basisprincipes

Bij alle woonvormen is er dus minstens één leefruimte aanwezig waarbij de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer ervan. Alle bewoners hebben toegang tot de gemeenschappelijke ruimte(s). Om het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen goed te laten verlopen, bestaan er een drietal basisprincipes voor de bewoners:

- privacy: elke persoon of gezin moet zich gemakkelijk kunnen terugtrekken in één of meerdere privéwoonruimtes;
- zelfbeheer: alle bewoners hebben voldoende zeggenschap over de woonsituatie;
- betrokkenheid: de aanwezigheid van een aantal gemeenschappelijke ruimtes en/of activiteiten.¹⁴

¹⁰ VLAANDEREN.BE, *Gemeenschappelijk wonen en woningdelen*,

<https://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen>.

¹¹ KENNISCENTRUM WWZ, *Leefgemeenschap van religieuzen*, <http://www.kenniscentrumwwz.be/node/233>.

¹² STANNAH, *Onafhankelijkheid door cohousing of gemeenschappelijk wonen*, <https://blog.stannah.be/nl-be/samenleving/cohousing-gemeenschappelijk-wonen/#wat-is-central-of-gemeenschappelijk-wonen>.

¹³ VLAANDEREN.BE, *Gemeenschappelijk wonen en woningdelen*,

<https://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen>.; WONEN IN BRUSSEL,

Gemeenschappelijk wonen, <https://www.woneninbrussel.be/kopen-brussel/koopaanbod/gemeenschappelijk-wonen>.

¹⁴ P. THION, "Vlaamse regelgever ontdekt cohousing", *Juristenkrant* 2015, 4.

1.3. Definitie huisdelen

In deze bachelorproef zal er dieper ingegaan worden op de alternatieve woonvorm “huisdelen”. Bij deze vorm van gemeenschappelijk wonen huren verschillende mensen een ééngeswoning of appartement. Iedere bewoner heeft bijvoorbeeld een privéslaapkamer en/of een privédouche; de overige delen van het huis worden gedeeld. De keuze om een huurwoning te delen heeft talrijke voordelen. Met de hoge huurprijzen van vandaag is het niet voor iedereen vanzelfsprekend om elke maand de huur alleen te betalen. Bij huisdelen kunnen de kosten gedeeld worden met als gevolg dat huisdelen goedkoper is dan individueel wonen en dat het gedeeld huren geleidelijk aan ook een interesse opwekt bij andere bevolkingscategorieën.¹⁵ Het gezamenlijk huren van een ééngeswoning of appartement komt vaak voor bij studenten en jongwerkkenden. Volgens Sabine Vanslebrouck is het dus voor de hand liggend dat huisdelen zeer populair is in grootsteden zoals bijvoorbeeld Leuven of Gent. Op basis van de informatie die deze grootsteden ter beschikking stellen op hun website kan onder het begrip “huisdelen” het volgende worden verstaan, namelijk:

- verschillende **personen huren samen één woning;**
- bewoners **delen gemeenschappelijke functies;**
- **alle bewoners zijn huurders;**
- alle bewoners nemen de woning als hun **hoofdverblijfplaats;**
- **één huurcontract** voor alle bewoners samen.¹⁶

De stad Leuven en de stad Gent maken ook melding van het feit dat de woning niet fysiek opgedeeld mag worden. Dit betekent dat verschillende deurbellen, brievenbussen, belcodes, ingangen, tellers voor nutsvoorzieningen, genummerde privékamers of privékamers met slot verboden zijn. Aparte voorzieningen op de kamers zoals bijvoorbeeld een ijskast of microgolf zijn ook niet toegestaan.¹⁷ Ook hier kwam ik tot de vaststelling dat de terminologie wat de alternatieve woonvormen betreft door elkaar worden gebruikt. De stad Leuven somt op haar website de belangrijkste voorwaarden van cohousing op en vermeldt hierbij het volgende, namelijk: “Woon je samen met niet-familieleden in een eengezinswoning of appartement? Dan moet je daar je hoofdverblijfplaats hebben en op een duurzame wijze samenwonen.” Dit klopt uiteraard niet aangezien het huren van een ééngeswoning onder de alternatieve woonvorm huisdelen valt.¹⁸ De stad Leuven en de stad Gent zijn allebei van mening dat er bij huisdelen één huurcontract opgesteld dient te worden voor alle bewoners samen. Volgens Sabine Vanslebrouck hebben partijen de keuze uit drie mogelijkheden om een huurovereenkomst op te stellen, namelijk: één gezamenlijk huurovereenkomst, onderhuurovereenkomsten of afzonderlijke huurovereenkomsten. Het afsluiten van één huurcontract is juridisch gezien het beste wat betreft de betaling van de huurprijs, het naleven van de huurdersverplichtingen en de in- en uittreding van huurders.¹⁹ Huisdelen is zeer populair bij studenten, maar op de site van de stad Gent staat het volgende, namelijk: “Verschillende onafhankelijke personen (niet-studenten) huren samen een woning”. Sabine

¹⁵ A. MORIAU en I. NAUWELAERS, “Samen onder één dak”, *Budget & Recht* 2014, 33-35.

¹⁶ STAD GENT, *Samenhuizen*, <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/alternatieve-woonvormen/samenhuizen>.; STAD LEUVEN, *Co-housing of samenhuizen*, <https://www.leuven.be/co-housing-samenhuizen>.

¹⁷ Zie bijlage 14.

¹⁸ STAD GENT, *Verhuren*, Gent, Woonwijzer, 2019, 10.; STAD LEUVEN, *Co-housing of samenhuizen*, <https://www.leuven.be/co-housing-samenhuizen>.

¹⁹ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

Vanslebrouck merkt dat het vaak voorkomt dat steden een rem proberen te zetten op het feit dat studenten gaan huisdelen aangezien op deze manier de huurprijzen stijgen. Wanneer vijf studenten gaan huisdelen en zij elk 300 euro per maand betalen, dan ontvangt de verhuurder op het einde van de maand 1500 euro aan huurgelden. Er is geen enkel gezin dat dit bedrag kan neerleggen. In die zin wordt het verhuren aan studenten afgeremd. In Gent is het duurzaam wonen ingevoerd waarbij studenten gezamenlijk mogen samenwonen, maar wel enkele voorwaarden dienen na te leven. Een voorbeeld hiervan is dat studenten hun domicilie op hetzelfde adres moeten plaatsen.²⁰

1.3.1. Juridische regeling

Een juridische regeling voor huisdelen is tot op heden nog niet voorhanden met als gevolg dat er zo goed als geen rechtspraak of rechtsleer via de juridische databanken geraadpleegd kan worden. Tijdens het interview op 9 maart 2020 met Sabine Vanslebrouck werd mij duidelijk dat bij huisdelen simpelweg wordt teruggevallen op de federale Woninghuurwet van 20 februari 1991²¹ of het Vlaamse Woninghuurdecreet van 9 november 2018.²² Sinds de zesde staatshervorming werd beslist om het woninghuurrecht te regionaliseren met als gevolg dat de gewesten bevoegd zijn voor de regelgeving rond woninghuur. De huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2019 zijn afgesloten vallen onder de oude wetgeving. Het decreet is van toepassing op de huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten voor een huurwoning in Vlaanderen.²³ Het decreet brengt voor alle huurcontracten die voor bewoning bestemd zijn een aantal wijzigingen en nieuwigheden met zich mee, namelijk:

- de verhuurder mag een huurwaarborg van drie maanden huur vragen;²⁴
- de huurder heeft de mogelijkheid om een huurovereenkomst van korte duur (drie jaar of minder) vroegtijdig op te zeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn en opzeggingsvergoeding;²⁵
- een herziening van de huurprijs wegens energiebesparende investeringen is mogelijk;²⁶
- het decreet schept duidelijkheid omtrent de aansprakelijkheid van de kosten en lasten;²⁷
- indien de verhuurde woning van eigenaar verandert, moet de nieuwe eigenaar altijd de bestaande huurovereenkomst respecteren, ook als ze niet is geregistreerd;²⁸
- er is voortaan een duidelijke regeling voor huurders die samen een woning huren.²⁹

In deze bachelorproef zal de focus gelegd worden op de woninghuurovereenkomsten in Vlaanderen met telkens een verwijzing naar het Woninghuurdecreet van 9 november 2018 houdende de bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

²⁰ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

²¹ Wet 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *BS* 22 februari 1991.

²² Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

²³ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

²⁴ Art. 10 Woninghuurwet.; Art. 37 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁵ Art. 3, §6, vierde lid Woninghuurwet.; Art. 21, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁶ Art. 35, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁷ Art. 25-30 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁸ Art. 38, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁹ Art. 51 en 52 Vlaams Woninghuurdecreet.

2. Voor-en nadelen van een gezamenlijke huurovereenkomst, een huurovereenkomst op één naam en een afzonderlijke huurovereenkomst?

2.1. Gezamenlijke huurovereenkomst

Het is mogelijk om één huurovereenkomst op te stellen waarbij de huurders gezamenlijk de rechten en de plichten uitoefenen die verbonden zijn aan de huurovereenkomst.³⁰ Samenhuizen VZW omschrijft een gezamenlijke huurovereenkomst als een solidaire verbintenis. Als algemene regel geldt dat elke huurder slechts voor zijn aandeel in de huurdersverplichtingen kan worden aangesproken. Van deze regel kan afgeweken worden door een clause op te nemen waarbij de huurders niet alleen solidair, maar ook hoofdelijk en ondeelbaar verbonden zijn.³¹ Dit heeft als gevolg dat elke huurder door de verhuurder kan worden aangesproken om de eventueel ontbrekende huur te betalen.³² Wat de duur van de huurovereenkomst betreft zullen de huurders onderling overeenstemming moeten bereiken.³³ De vroegere wetgeving bepaalt dat de ondeelbaarheid tot gevolg heeft dat de huurders de huurovereenkomst gezamenlijk moeten opzeggen.³⁴ Het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet bepaalt daarentegen dat elke huurder de huurovereenkomst eenzijdig kan opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn en zonder opzeggingsvergoeding.³⁵ In deelvraag 6 van deze bachelorproef zal hier dieper op ingegaan worden.

2.1.1. Voordelen

Een voordeel van een gezamenlijke huurovereenkomst is dat elke huurder over een persoonlijk recht op het genot en het gebruik van het gezamenlijk gehuurde goed beschikt.³⁶ De nieuwe wetgeving heeft ervoor gezorgd dat elke huurder het recht heeft om de huurovereenkomst eenzijdig op te zeggen. De vertrekkende huurder dient hierbij de van toepassing zijnde opzeggingstermijn te respecteren. Een vergoeding is niet van toepassing.³⁷ Bij een gezamenlijke huurovereenkomst is het van belang om een solidariteitsclause in de huurovereenkomst op te nemen omtrent de in- en uittreding van één bewoner. De vertrekkende huurder is dan verplicht om een nieuwe huurder voor te stellen. Een ander voordeel is dat bij de in- of uittreding van een huurder het contract niet volledig aangepast moet worden aangezien het toevoegen van een addendum volstaat.³⁸ De hoofdelijkheid zorgt ervoor dat de verhuurder zich kan beschermen tegen een eventuele insolvable huurder omdat hij iedere huurder afzonderlijk kan aanspreken voor het geheel.³⁹

³⁰ SAMENHUIZEN, *Hoe zit het met huurcontracten bij samenhuizen?*, <https://www.samenhuizen.be/hoe-zit-het-met-huurcontracten-bij-samenhuizen>.

³¹ Art. 52, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.; Cass. 17 februari 2017, *Huur* 2017, 195.

³² Vred. Aarschot 20 januari 2006, *Huur* 2006, afl. 3, 157, noot K. PITEUS.; Vred. Aarschot 16 december 2005, *Huur* 2006, afl. 3, 157, noot K. PITEUS.

³³ M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 69, zie supra randnr. 226.

³⁴ Vred. Beveren 2 februari 2016, *Huur* 2018, 175.; S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, *Samenhuizen Startgids ABC van Gemeenschappelijk Wonen, Vilvoorde*, Luk Jonckheere, 2015, 19.

³⁵ Cass. 17 februari 2017, *Huur* 2017, 195.; Zie 6.1.

³⁶ Vred. Aarschot 20 januari 2006, *Huur* 2006, afl. 3, 157, noot K. PITEUS.; Vred. Aarschot 16 december 2005, *Huur* 2006, afl. 3, 157, noot K. PITEUS.

³⁷ Art. 52, §3, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Zie 6.1.

³⁸ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

³⁹ Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) (9^e k.) 23 maart 2018, *RW* 2018-19, afl. 40, 1595.; D. VERMEIR en B. HUBEAU, "Huur, medehuur en feitelijke samenwoning", *NjW* 2017, 6.

2.1.2. Nadelen

De hoofdelijke en ondeelbare aansprakelijkheid heeft tot gevolg dat de verhuurder iedere huurder afzonderlijk kan aanspreken voor het geheel.⁴⁰ Indien één van de huurders de volledige huurschuld heeft betaald, heeft hij wel de mogelijkheid om de terugbetaling door de medehuuder(s) te verkrijgen.⁴¹ Indien één van de huurders vertrekt, heeft de hoofdelijkheid en de ondeelbaarheid, alsook het niet opnemen van een solidariteitsclausule tot gevolg dat de overblijvende huurders de ontbrekende huurgelden moeten betalen wanneer de vertrekkende huurder geen nieuwe huurder voorstelt. Gebeurt dit niet, dan kan de verhuurder de vertrekkende huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is aanspreken voor de betaling van de huurprijs. Wanneer de zes maanden verstreken zijn, moeten de overblijvende huurders de huur met één persoon minder betalen. Dit probleem kan opgelost worden door het feit dat de overblijvende huurders zelf ook een nieuwe huurder kunnen voorstellen. Het is belangrijk om op voorhand goede afspraken te maken omtrent het vertrek en de intreding van een nieuwe huurder. Een ander nadeel is dat voor elke wijziging aan de huurovereenkomst de toestemming van de verhuurder en de huurders vereist is. Dit kan voor problemen zorgen wanneer één van de huurders niet akkoord gaat met de wijziging.⁴² Huisdelen heeft een tijdelijk karakter met als gevolg dat er geen sprake is van standvastigheid. Het feit dat een verschillende huurtermijn niet mogelijk is, kan dus als een nadeel beschouwd worden.⁴³

2.2. Huurovereenkomst op één naam

Het is ook mogelijk om een overeenkomst op één naam op te stellen. De ondertekende huurder zal op zijn beurt een deel van de woning onderverhuren aan andere huurders. Elke huurder mag onderverhuren indien dit recht hem niet ontzegd is. Het gehuurde goed dient wel de bestemming van hoofdverblijfplaats te hebben, waarbij de hoofdhuurder het goed ook zelf als hoofdverblijfplaats heeft.⁴⁴ De hoofdhuurder heeft enkel het recht om het gehuurde goed gedeeltelijk onder te verhuren.⁴⁵ Alvorens men mag overgaan tot onderverhuuring is de toestemming van de verhuurder vereist.⁴⁶ Om de belangen van alle betrokken partijen te beschermen, mag de duur van de onderverhuuring de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst niet overschrijden. Daarnaast is de hoofdhuurder gehouden de onderhuurder vooraf in kennis te stellen van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten.⁴⁷ De onderhuurovereenkomst doet geen verbintenissen ontstaan tussen de verhuurder en de onderhuurders. De huurder die de hoofdhurovereenkomst ondertekend heeft, draagt een grote verantwoordelijkheid ten opzichte van de verhuurder.⁴⁸ Het is belangrijk dat de hoofdhuurder een overeenkomst voor onderhuur sluit met elke huurder afzonderlijk.⁴⁹ Op deze manier ontstaat er

⁴⁰ Art. 1200 BW.; Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) (9^e k.) 23 maart 2018, *RW* 2018-19, afl. 40, 1595.; D. VERMEIR en B. HUBEAU, "Huur, medehuur en feitelijke samenwoning", *NjW* 2017, 6.

⁴¹ Art. 1213 en 1251, 3^o BW.

⁴² M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 77.

⁴³ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

⁴⁴ Art. 1717 eerste en tweede lid BW.

⁴⁵ Art. 32, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁴⁶ Art. 32, §2, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁴⁷ Art. 32, §2, tweede en derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁴⁸ D. VERMEIR, T. VANDROMME en B. HUBEAU, "De Brusselse Woninghuurordonnantie: wat nieuws onder de zon?", *Not.Fisc.M.* 2018, afl. 2, 194-195.

⁴⁹ S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, *Samenhuizen Startgids ABC van Gemeenschappelijk Wonen*, Vilvoorde, Luk Jonckheere, 2015, 19.; A. MORIAU en I. NAUWELAERS, "Samen onder één dak", *Budget & Recht* 2014, 34.

een rechtsband tussen enerzijds de verhuurder en de hoofdhuurder en anderzijds tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder(s).⁵⁰

2.2.1. Voordelen

Het voordeel van deze juridische relatie is dat het veranderen van de huurders op een zeer flexibele manier kan verlopen. Een ander voordeel van een onderhuurovereenkomst is dat de hoofdhuurder zelf bepaalt met wie hij wil samenwonen en dat de aanvangsdatum en de looptijd van de contracten van onderhuur per huurder kunnen verschillen.⁵¹ Het principe van de hoofdhuurder heeft voor de verhuurder als voordeel dat hij zelden of nooit geconfronteerd wordt met het komen en gaan van huurders. Een ander voordeel voor de verhuurder is dat hij slechts over één aanspreekpunt beschikt, namelijk: de hoofdhuurder.⁵²

2.2.2. Nadelen

Een nadeel voor de hoofdhuurder is dat er geen contractuele band bestaat tussen de verhuurder en de onderhuurder(s). Dit heeft tot gevolg dat de hoofdhuurder aansprakelijk gesteld kan worden voor de beschadigingen en verliezen die ontstaan zijn door de onderhuurders.⁵³ Daarnaast moet de hoofdhuurder aan alle contractuele verplichtingen voldoen ten aanzien van de verhuurder.⁵⁴ Wanneer de hoofdhuurder zijn verplichtingen niet nakomt, heeft de verhuurder wel de mogelijkheid om een zijdelingse vordering in te stellen tegen de onderhuurders.⁵⁵

2.3. Afzonderlijke huurovereenkomst

Het is ook mogelijk dat de verhuurder met elke huurder een afzonderlijke huurovereenkomst afsluit. In tegenstelling tot de twee voorgaande huurovereenkomsten is hier geen sprake van een solidaire aansprakelijkheid en zijn er geen ondeelbare verplichtingen tussen de bewoners.⁵⁶ Net zoals bij onderhuur hebben de huurders ook hier de mogelijkheid om een afzonderlijke huurtermijn overeen te komen.⁵⁷ Indien één van de huurders vertrekt, zijn de bepalingen inzake opzeg van toepassing afhankelijk van de overeengekomen huurtermijn.⁵⁸ Volgens Sabine Vanslembrouck komt een afzonderlijke huurovereenkomst niet vaak voor omdat het sluiten van afzonderlijke huurovereenkomsten vaak gezien wordt als “kamerverhuur”. Volgens Freya Van den Bossche, voormalig Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, is het noodzakelijk dat er duidelijke richtlijnen zijn over het onderscheid tussen kamers en woningen aangezien de kwaliteitsvereisten voor kamerverhuur strenger zijn. Het is belangrijk om een antwoord te formuleren op de twee volgende vragen, namelijk: “Waarvoor is de woning bestemd?” en “Wat is het feitelijke gebruik van het pand (gezin of alleenstaande)?”. Het is mogelijk dat een woning fysiek

⁵⁰ M. DAMBRE, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2014, 220.; IMMOVLAN.BE, *Gezamenlijk huren en onderverhuren: welke verschillen?*, <https://immo.vlan.be/nl/nieuws/8641/gezamenlijk-huren-en-onderverhuren-welke-verschillen>.

⁵¹ SAMENHUIZEN, *Hoe zit het met huurcontracten bij samenhuizen?*, <https://www.samenhuizen.be/hoe-zit-het-met-huurcontracten-bij-samenhuizen>.

⁵² M. D’HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 75.

⁵³ Art. 30 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁵⁴ S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, *Samenhuizen Startgids ABC van Gemeenschappelijk Wonen*, Vilvoorde, Luk Jonckheere, 2015, 19.

⁵⁵ Art. 1166 BW.; M. D’HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 75.

⁵⁶ LEBONBAIL, *Hoe een contract voor medehuur opstellen?*, <https://www.lebonbail.be/nl/artikels/hoe-een-contract-voor-medehuur-opstellen?>.

⁵⁷ M. D’HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 69, zie supra randnr. 226.

⁵⁸ M. D’HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 72, zie supra randnr. 236.

is ingericht als een ééngezinswoning, maar feitelijk gebruikt wordt als een kamerwoning. Als een woning met bijvoorbeeld slechts één keukenvoorziening bewoond wordt door verschillende bewoners valt dit vaak onder de categorie kamerwoning. Om als gezin gekwalificeerd te worden, is een familiaal verband niet vereist. De bewoners moeten uit vrije wil ervoor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren.⁵⁹ Bij een kamerwoning hebben de bewoners niet de intentie om gezamenlijk samen te wonen, bij huisdelen wel.⁶⁰

2.3.1. Voordelen

Het afsluiten van afzonderlijke huurcontracten heeft als positief gevolg dat elke huurder autonoom verbonden is met de verhuurder. Het vertrek van één van de huurders zal dan ook geen gevolgen hebben voor de andere huurders.⁶¹ De huurders hebben, net zoals bij onderhuur, ook de mogelijkheid om een verschillende huurtermijn overeen te komen.⁶²

2.3.2. Nadelen

In tegenstelling tot de twee voorgaande huurovereenkomsten zal de verhuurder bij het vertrek van één van de huurders op zoek dienen te gaan naar een andere huurder. Een bijkomend nadeel voor de verhuurder is dat hij niet de mogelijkheid heeft om een bepaalde schuld bij de andere huurders te gaan verhalen.⁶³ Daarnaast kan het feit dat er geen rechtsverhouding tussen de huurders bestaat aanleiding geven tot conflicten omtrent de kosten en de lasten. Bij huisdelen huren namelijk meerdere bewoners samen een ééngezinswoning, aparte meters zijn dus niet voorhanden.⁶⁴ Een ander nadeel van afzonderlijke huurcontracten is dat het aanleiding kan geven tot een kwalificatie van kamerverhuur.⁶⁵

3. Duur van de huurovereenkomst en de opzeggingsmogelijkheden?

Dankzij het interview met Sabine Vanslebrouck werd duidelijk dat voor huisdelen in het algemeen, dus ook voor de duur van de huurovereenkomst en de opzeggingsmogelijkheden, simpelweg wordt teruggevallen op de Woninghuurwet⁶⁶ of het Vlaamse Woninghuurdecreet⁶⁷. Partijen zijn vrij om de duur van de huurovereenkomst te bepalen. Wel is er voor elke huurovereenkomst, ongeacht de duur ervan, een geschrift vereist.⁶⁸ Wordt er toch een mondelinge overeenkomst aangegaan, dan bepaalt de wet dat de meest gerede partij⁶⁹ de mogelijkheid heeft om de andere partij te verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen. Na een ingebrekestelling is er nog de mogelijkheid om de rechter te verzoeken om een schriftelijke overeenkomst vast te stellen.⁷⁰ De huurovereenkomsten van onbepaalde duur

⁵⁹ Omz. RWO 2011/1 van 23 december 2011 betreffende de richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.

⁶⁰ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

⁶¹ M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 78, zie randnr. 260.

⁶² M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 69, zie randnr. 226.

⁶³ M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 78, zie randnr. 260.

⁶⁴ M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 63., zie randnr. 204.

⁶⁵ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9., Zie bijlage 14.

⁶⁶ Wet 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *BS* 22 februari 1991.

⁶⁷ Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

⁶⁸ Art. 8 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁶⁹ De meest voor de hand liggende partij

⁷⁰ Art. 3, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.; T. VANDROMME en D. VERMEIR, "Het Vlaams Woninghuurdecreet: continuïteit met eigen accenten", *Not.Fisc.M.* 2019, afl. 3, 60-61.

bestaan niet meer wanneer de huurovereenkomst een hoofdverblijfplaats betreft.⁷¹ De huurovereenkomsten voor de verhuring van het tweede verblijf, de verhuring van de vakantiewoning of de seizoensgebonden verhuring kunnen daarentegen zowel voor een bepaalde als onbepaalde duur afgesloten worden.⁷² Woninghuurovereenkomsten worden in principe voor een duur van negen jaar afgesloten.⁷³ Hierop bestaan drie uitzonderingen, namelijk: de huurovereenkomst van korte duur, de huurovereenkomst van meer dan negen jaar en de levenslange huurovereenkomst.⁷⁴

3.1. Huurovereenkomsten van negen jaar

Elke huurovereenkomst wordt in het kader van het Vlaamse Woninghuurdecreet geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.⁷⁵ Partijen kunnen hiervan afwijken door uitdrukkelijk en schriftelijk te kiezen voor een korte duur met een maximum van drie jaar⁷⁶, een duur van meer dan negen jaar⁷⁷ of een levenslange huur.⁷⁸ Een huurcontract voor minder dan negen jaar en voor meer dan drie jaar wordt van rechtswege tot negen jaar verlengd.⁷⁹

3.1.1. Einde huurovereenkomst bij verstrijken van de negenjarige periode

De huurovereenkomst van negen jaar neemt een einde wanneer de huurder of de verhuurder de huurovereenkomst vóór de vervaldag opzegt. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden voor de verhuurder en drie maanden voor de huurder.⁸⁰ Indien er geen opzegging gebeurt, wordt de huurovereenkomst telkens verlengd met drie jaar, en dit onder dezelfde voorwaarden.⁸¹ Bij het einde van de driejarige verlenging kunnen de partijen de huurovereenkomst beëindigen met dezelfde opzeggingstermijnen als hierboven. Een opzeggingsvergoeding is niet van toepassing.⁸² Wenst één van de partijen de overeenkomst op te zeggen dan is het aan te raden om te kiezen voor een aangetekend schrijven, dit met het oog op de bewijsvoering in geval van betwisting.⁸³

3.1.2. Vroegtijdige beëindiging door de verhuurder

3.1.2.1. Persoonlijk gebruik

De verhuurder kan de huurovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen indien hij het goed persoonlijk en werkelijk wenst te betrekken of een familielid in de verhuurde woning wenst te laten

⁷¹ M. DAMBRE, W. DEFOOR, T. VANDROMME en K. VANNESTE, *Huurzakboekje*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 63.

⁷² Art. 1736 BW.; LEBONBAIL, *De looptijd van het woonhuurcontract*, <https://www.lebonbail.be/nl/artikels/de-looptijd-van-het-woonhuurcontract>.

⁷³ Art. 16, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁷⁴ R. TIMMERMANS, "Hamsterhuren of een woning huren met aankoopoptie: hoe realistisch is de eigendomsverwachting?", *Huur* 2017, 54.; WONENVLAANDEREN.BE, *Een huurovereenkomst opstellen*, <https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren/een-huurovereenkomst-opstellen>.; Zie bijlage 16.

⁷⁵ Art. 16, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁷⁶ Art. 21 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁷⁷ Art. 22 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁷⁸ Art. 23 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁷⁹ DEWAELE, *De mogelijkheden van de verhuurder om een huurcontract voortijdig op te zeggen*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/de-mogelijkheden-van-de-verhuurder-om-een-wooninghuurovereenkomst-voortijdig>.

⁸⁰ Art. 16, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸¹ Art. 16, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸² Art. 16, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Vred. Antwerpen 27 december 2007, *RW* 2008-09, afl. 42, 1779.

⁸³ ADVORECHT, *Hoe zeg je een huurcontract op? Aandachtspunten*, <https://advorecht.be/kennisbank/huurrecht/huur/hoe-zeg-je-een-huurcontract-op-aandachtspunten/>.

wonen.⁸⁴ Een opzeggingstermijn van zes maanden is hier van toepassing.⁸⁵ Gebeurt dit tijdens de eerste driejarige periode, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van het derde jaar van de huurovereenkomst.⁸⁶ De huurder kan een bewijs van verwantschap vragen. De verhuurder heeft hiervoor twee maanden de tijd voor vanaf de kennisname. Indien dit niet gebeurt, dan kan de huurder, uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn, de nietigverklaring aan de vrederechter vragen.⁸⁷ De woning moet binnen het jaar na het einde van de opzegging door de verhuurder betrokken zijn, en dit minstens twee jaar doorlopend. Indien dit niet gebeurt, dan heeft de huurder recht op een vergoeding van achttien maanden huur. De verhuurder heeft wel de mogelijkheid om “een buitengewone omstandigheid” in te roepen wanneer de verhuurder, buiten zijn wil om, zijn plannen niet kan uitvoeren.⁸⁸ Het uitsluiten of beperken van deze vroegtijdige beëindiging is mogelijk.⁸⁹

3.1.2.2. Grondige renovatiewerken

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen indien hij het goed wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren. Er moet rekening gehouden worden met het volgende, namelijk:

- eerbiediging van de bestemming van het goed tijdens de uitvoering van de werken;
- de werken moeten uitgevoerd worden aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
- de kostprijs van de werken > drie jaar huur (twee jaar huur indien het gebouw uit verschillende verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren).⁹⁰

Een opzeggingstermijn van zes maanden moet gerespecteerd worden. Wanneer de opzegging tijdens de eerste driejarige periode gebeurt, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van het derde jaar van de huurovereenkomst.⁹¹ De werken dienen binnen de zes maanden te starten en een einde te nemen binnen de vierentwintig maanden, dit na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als deze later plaatsvindt.⁹² Indien dit niet gebeurt en de verhuurder geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding van achttien maanden huur.⁹³ De verhuurder is verplicht om een conformiteitsattest aan te vragen om het vervolgens te overhandigen aan de huurder. Bij niet-nakoming heeft de huurder recht op een schadevergoeding van achttien maanden huur. Partijen kunnen deze mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging uitsluiten of beperken.⁹⁴

⁸⁴ Art. 17, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸⁵ Art. 17, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Rb. Brussel (21^e k.) 13 januari 2009, RW 2011-12, afl. 35, 1565.

⁸⁶ Art. 17, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸⁷ Art. 17, §1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁸⁸ Art. 17, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 44.

⁸⁹ Art. 17, §3 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹⁰ Art. 18, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹¹ Art. 18, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; D. VERMEIR en T. VANDROMME, “Vlaams woninghuurdecreet zorgt voor continuïteit en vernieuwing”, *Juristenkrant* 2018, afl.379, 3.

⁹² Art. 18, §2, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹³ Art. 18, §2, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹⁴ Art. 18, §3 Vlaams Woninghuurdecreet.; E. BLOCKERIJE en Y. DESMYTTERE, “De beëindiging en opzegging van woninghuur langsheen de gewestgrenzen”, *Notariaat* 2019, 4.

3.1.2.3. Zonder motief

De verhuurder kan de huurovereenkomst, tegen het einde van het derde of het zesde jaar, vroegtijdig beëindigen zonder motief met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden.⁹⁵ Wanneer de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste driejarige periode dient de verhuurder een vergoeding van negen maanden huur te betalen. Bij het verstrijken van de tweede driejarige periode bedraagt de vergoeding zes maanden huur.⁹⁶ Partijen kunnen deze mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging uitsluiten of beperken.⁹⁷

3.1.3. Vroegtijdige beëindiging door de huurder

De huurder kan de negenjarige huurovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.⁹⁸ Neemt de overeenkomst een einde tijdens de eerste driejarige periode, dan is de huurder een vergoeding verschuldigd van drie maanden huur tijdens het eerste jaar, twee maanden huur tijdens het tweede jaar en één maand huur tijdens het derde jaar.⁹⁹ Geen opzeggingstermijn of – vergoeding is verschuldigd zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.¹⁰⁰ Indien de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt wegens persoonlijk gebruik, grondige renovatiewerken of zonder motief, dan kan de huurder de huurovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand en zonder opzeggingsvergoeding. De verhuurder blijft wel verplicht tot uitvoering van de reden die de opzegging heeft veroorzaakt of tot betaling van de vergoeding die daarbij verschuldigd is.¹⁰¹

3.2. Huurovereenkomsten van drie jaar of minder

Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen om een huurovereenkomst voor een periode van drie jaar of minder af te sluiten.¹⁰² Een eenmalige schriftelijke verlenging is mogelijk, maar de totale duur van de huur mag niet langer zijn dan drie jaar.¹⁰³ De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst bepaalde duur een opzegging doet.¹⁰⁴ Indien de huur van korte duur niet tijdig wordt opgezegd, dan heeft dit automatisch een negenjarige huurovereenkomst tot gevolg te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huur van korte duur in werking is getreden. Indien er wel een opzegging is gedaan, maar de huurder het goed zonder verzet van de verhuurder blijft bewonen, heeft dit ook een omzetting tot gevolg.¹⁰⁵ Deze omzetting vindt plaats vanaf de eerste dag van de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de bepaalde duur die opgenomen is in de aanvankelijke huurovereenkomst. Vanaf dit moment kunnen zowel de huurder

⁹⁵ Art. 19, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹⁶ Art. 19, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹⁷ Art. 19, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹⁸ Art. 20, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹⁹ Art. 20, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰⁰ Art. 32, eerste lid, 5° W.Reg.; Art. 32, tweede lid, 5° W.Reg.; Art. 20, §1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰¹ Art. 20, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰² Art. 21, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰³ Art. 21, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Vred. Etterbeek 4 juli 2011, *T.Vred.* 2013, afl. 5-6, 292.; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 47.

¹⁰⁴ Art. 21, §1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰⁵ Art. 21, §1, vierde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

als de verhuurder gebruikmaken van de opzegmogelijkheden van de negenjarige woninghuur.¹⁰⁶

3.2.1. Opzegging door huurder

De huurder kan de huurovereenkomst van korte duur op elk moment beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden.¹⁰⁷ De verhuurder heeft recht op een vergoeding van anderhalve maand, een maand of een halve maand huur naargelang de overeenkomst een einde heeft genomen gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. Indien de huurovereenkomst werd verlengd, dan moet de oorspronkelijke en de verlengde termijn samengeteld worden om de aanvang van de door de huurder te betalen vergoeding te bepalen.¹⁰⁸ De opzeggingstermijn en de opzeggingsvergoeding zijn niet van toepassing zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden vermeld in het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffigerechten.¹⁰⁹ De huurder dient de verhuurder op de hoogte te brengen van de opzegging die ingaat op de eerste dag van de maand na de maand waarin de opzegging werd gedaan.¹¹⁰

3.3. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar

Het is mogelijk om een huurovereenkomst af te sluiten voor meer dan negen jaar.¹¹¹ De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn als de verhuurder tenminste zes maanden voor de vervalddag een opzeg doet.¹¹² De opgave van een reden en een opzeggingsvergoeding zijn niet verschuldigd.¹¹³ Indien dit niet gebeurt, dan wordt de huur verlengd met drie jaar onder dezelfde voorwaarden.¹¹⁴ Dezelfde vroegtijdige opzeggingsmogelijkheden voor de negenjarige huurovereenkomsten zijn hier van toepassing (zie hierboven).¹¹⁵ Indien de verhuurder de huurovereenkomst zonder motief opzegt bij het verstrijken van de derde driejarige periode of een volgende driejarige periode die niet de laatste is, dan is de verhuurder een vergoeding verschuldigd van drie maanden huur.¹¹⁶

3.4. Levenslange huurovereenkomsten

Een huurovereenkomst voor het leven afsluiten is ook mogelijk. De huurovereenkomst eindigt enkel van rechtswege bij het overlijden van de huurder. De verhuurder kan een huurovereenkomst voor het leven niet vroegtijdig beëindigen, tenzij de huurovereenkomst dit uitdrukkelijk bepaalt.¹¹⁷

¹⁰⁶ Art. 21, §1, vierde lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Cass. 20 oktober 2017, *Huur* 2018, 66-67.; Vred. Brugge 28 maart 2019, *T.Vred.* 2019, afl. 7-8, 397.; M. DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2019, 41-48.

¹⁰⁷ Art. 21, §2, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁰⁸ Art. 21, §2, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet

¹⁰⁹ Art. 32, eerste lid, 5° W.Reg.; Art. 32, tweede lid, 5° W.Reg.; Art. 21, §2, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Vred. Aalst 23 februari 2016, *Huur* 2016, afl. 2, 92.

¹¹⁰ Art. 15 Vlaams Woninghuurdecreet.; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 48.

¹¹¹ Art. 22, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹² Art. 22, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹³ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 49.

¹¹⁴ Art. 22, §1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹⁵ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 49.

¹¹⁶ Art. 22, §1, vierde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹¹⁷ Art. 23 Vlaams Woninghuurdecreet.

De huurder heeft wel de mogelijkheid om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.¹¹⁸

3.5. Andere beëindigingsmogelijkheden

3.5.1. Ontbinding

Als één van de partijen zijn verplichtingen niet nakomt, wordt de huurovereenkomst ontbonden.¹¹⁹ Alvorens de huurder of de verhuurder de tegenpartij oproept via een verzoekschrift of dagvaardt voor de vrederechter om de uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding van de overeenkomst te vragen, kan men de tegenpartij in gebreke stellen en aanmanen om alsnog haar verplichting na te komen. Een schadevergoeding en interesten zijn in beide gevallen opeisbaar. De vrederechter kan de huurder veroordelen tot betaling van de huurprijs voor de tijd die nodig is om de woning opnieuw te verhuren, de “wederverhuringsvergoeding” genoemd.¹²⁰ Als de huurovereenkomst door de schuld van de verhuurder wordt beëindigd, kan de vrederechter hem veroordelen tot de betaling van een schadevergoeding.¹²¹ Enkel de vrederechter is bevoegd om de ontbinding van de huurovereenkomst uit te spreken.¹²² Een clause in de huurovereenkomst dat de huurovereenkomst eindigt als één van de partijen zijn verplichtingen niet nakomt is nietig.¹²³

3.5.2. Het tenietgaan van het goed door toeval

De huurovereenkomst wordt automatisch ontbonden als de woning tijdens de huurovereenkomst door toeval geheel is tenietgegaan. Als de woning gedeeltelijk is tenietgegaan, kan de huurder een vermindering van de huurprijs vragen of de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen. In geen enkel geval is een schadevergoeding verschuldigd.¹²⁴

3.5.3. Overlijden van de huurder

Enkel wanneer de laatste huurder overlijdt, wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden. Dit is niet het geval wanneer de erfgenamen binnen die termijn hebben verklaard dat ze de huurovereenkomst willen verderzetten.¹²⁵ Indien dit niet het geval is, heeft de verhuurder recht op een vergoeding van één maand huur.¹²⁶ Wanneer er geen erfgenamen zijn of als zij de nalatenschap hebben verworpen, zal de woning op het einde van de tweede maand na het overlijden niet ontruimd zijn. De verhuurder kan dan de vrederechter vragen om een curator aan te stellen. Nadat de vrederechter een boedelbeschrijving heeft gemaakt, zal de curator de huisraad verkopen en zo de verhuurder betalen.¹²⁷ Er bestaat een mogelijkheid dat de erfgenamen in tussentijd bekendmaken dat zij de

¹¹⁸ Rb. Brussel (16e k.) 17 oktober 2007, *T.Vred.* 2010, afl. 7-8, 386.; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 50.; Zie bijlage 17.

¹¹⁹ Art. 40 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²⁰ Art. 40, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²¹ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 50.

¹²² 591, 1° Ger.W.; Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Dendermonde) 18 mei 2017, *Huur* 2018, afl. 4, 181, noot A. BASTENIER.

¹²³ Art. 1762bis BW.

¹²⁴ Art. 41 Vlaams Woninghuurdecreet.; Rb. Brussel (Fr.) (77e k.) 21 juni 2016, *JLMB* 2018, afl. 4, 175.; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 50.

¹²⁵ Art. 42, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.; Art. 42, §2, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²⁶ Art. 42, §2, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²⁷ Art. 42, §2, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

nalatenschap aanvaarden. Indien dit het geval is, eindigt de taak van de curator.¹²⁸ De erfgenamen zijn wel verplicht om de curator te vergoeden voor eventuele openstaande kosten.¹²⁹

3.6. Een verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Een verlenging van de huurovereenkomst is, ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst, mogelijk wanneer de huurder het bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren. Wanneer de huurder in de onmogelijkheid is om een andere woning te zoeken, heeft de huurder het recht om tijdelijk in de verhuurde woning te blijven wonen.¹³⁰ Bij geen akkoord zal de rechter, rekening houdend met de belangen van de huurder en de verhuurder, een beslissing nemen over de verlenging en de duur ervan.¹³¹ Een tweede verlenging is mogelijk, een derde verlenging niet.¹³²

4. Wie heeft welke verbintenissen?

Wat de rechten en de plichten van zowel de verhuurder als de huurder betreft wordt er simpelweg, net zoals bij de duur en de opzeggingsmogelijkheden, teruggeslagen op de Woninghuurwet¹³³ of het Woninghuurdecreet.¹³⁴ In deze bachelorproef telkens verwezen worden naar de bepalingen opgenomen in het Vlaamse Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

4.1. Verbintenissen verhuurder

4.1.1. Leveringsplicht

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed aan de huurder te leveren. De woning moet in een goede staat van onderhoud aan de huurder ter beschikking gesteld worden.¹³⁵ Ten eerste is het van belang dat de woning voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zoals bepaald in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.¹³⁶ Een conformiteitsattest van maximaal drie maanden oud geldt als vermoeden van de naleving van deze verplichting. De verhuurder kan op deze manier aantonen dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoet aan de kwaliteitsnormen. Het attest maakt ook melding

¹²⁸ Art. 42, §2, vijfde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹²⁹ Art. 42, §2, zesde lid Vlaams Woninghuurdecreet.; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 51.; C. VAN DE VELDE, "Woninghuur: wat zijn de concrete gevolgen van het overlijden van de huurder?", *Huur* 2009, 12-14.

¹³⁰ Art. 24, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Art. 24, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Zie bijlage 1.

¹³¹ Art. 24, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Vred. Antwerpen 2 maart 2005, *Huur* 2007, afl. 1, 36.

¹³² Art. 24, vierde lid Vlaams Woninghuurdecreet.; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 52.; B. HUBEAU, "De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden (art. 1759bis B.W.): modaliteiten en voorwaarden", *RW* 1986-87, 895-898.; Zie bijlage 18.

¹³³ Wet 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *BS* 22 februari 1991.

¹³⁴ Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

¹³⁵ Art. 12, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹³⁶ Art. 5 Vlaamse Wooncode.; Art. 12, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; R. TIMMERMANS, "Het dilemma tussen het afdwingen van energieneutraal makende werken aan de huurwoning en een huurprijsverhoging", *Huur* 2018, 6.

van het aantal toegelaten bewoners.¹³⁷ Ten tweede is het ook belangrijk om op basis van de indeling van de woning na te gaan of de woning niet “overbewoond” is aangezien dit verboden is.¹³⁸ Ten derde brengt de leveringsplicht met zich mee dat de verhuurder moet instaan voor het verkrijgen van de vergunning die verband houdt met het verhuurde goed.¹³⁹

Partijen kunnen overeenkomen om via een renovatieovereenkomst af te wijken van de leveringsplicht die op de verhuurder rust. Dit is de enige mogelijkheid om een woning die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen rechtsgeldig te verhuren.¹⁴⁰ Het is mogelijk om schriftelijk overeen te komen dat de huurder zich ertoe verbindt in de woning bepaalde werken uit te voeren die door de verhuurder zouden moeten worden verricht. Er dient hierbij een termijn afgesproken te worden waarbinnen de werken uitgevoerd moeten worden.¹⁴¹ Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe gedurende een periode van minstens negen jaar af te zien van het recht om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen of de herziening van de huurprijs te vragen. Ook kan hij zich ertoe verbinden de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden.¹⁴² Het afwijken van de leveringsplicht is enkel mogelijk indien de volgende voorwaarden voldaan zijn, namelijk:

- de beoogde werken dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;
- de beoogde werken worden duidelijk omschreven in de huurovereenkomst;
- de aanvang van de werken is binnen een redelijk tijdstip bepaald;
- er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werken die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werken uit te voeren.¹⁴³

4.1.2. Onderhouds- en herstellingsplicht

De verhuurder dient voorafgaand de huurovereenkomst de woning te onderhouden zodat de woning kan dienen tot het gebruik waartoe ze bestemd is.¹⁴⁴ Hieruit volgt dat de verhuurder de nodige herstellingen dient uit te voeren met uitzondering van de normale onderhoudswerken en de kleine herstellingen voor de huurder, de herstellingen ontstaan door de fout van de huurder of verfraaiingswerken.¹⁴⁵ De dringende herstellingen, die niet kunnen wachten tot na het eindigen van de huur, zijn ook ten laste van de verhuurder. De huurders kunnen zich hier niet tegen verzetten.¹⁴⁶ Indien de werken langer dan dertig dagen duren, dient de huurprijs wel verminderd te worden naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurders het genot enige tijd hebben misgelopen.¹⁴⁷ De huurovereenkomst kan ontbonden worden indien de

¹³⁷ Art. 7 Vlaamse Wooncode.; Art. 12, §1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.; VLAANDEREN.BE, *Conformiteitsattest voor (huur)woningen*, <https://www.vlaanderen.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen>.

¹³⁸ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

¹³⁹ Vred. Westerlo 23 januari 2019, RW 2019-20, afl. 11, 435.

¹⁴⁰ T. VANDROMME en D. VERMEIR, “Vlaanderen regelt privaat huren in apart Vlaams woninghuurdecreet”, *Juristenkrant* 2018, afl. 378, 3.

¹⁴¹ Art. 13, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁴² Art. 13, vijfde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁴³ Art. 13, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; R. TIMMERMANS, “Het dilemma tussen het afdwingen van energieneutraal makende werken aan de huurwoning en een huurprijsverhoging”, *Huur* 2018, 6.

¹⁴⁴ Art. 25, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁴⁵ Art. 25, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁴⁶ Art. 27, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁴⁷ Art. 27, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken.¹⁴⁸ De huurder heeft wel de verplichting om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die ten laste van de verhuurder vallen en waarvan de uitvoering noodzakelijk is.¹⁴⁹ De verhuurder moet ook instaan voor de herstellingen ten gevolge van ouderdom, slijtage of overmacht.¹⁵⁰

4.1.3. Het rustig genot verschaffen

De verhuurder is tevens verplicht om het rustig genot te verschaffen van het verhuurde goed gedurende de huurtijd.¹⁵¹ De verhuurder mag hierbij de woning betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn onderhouds- en herstellingsverplichtingen na te komen en te verzekeren dat de huurder zijn verbintenissen nakomt.¹⁵² De verhuurder mag het rustig genot van de woning niet verstoren door zelf enige handeling te stellen waardoor hij zelf rechtstreeks of onrechtstreeks het genot van het gehuurde goed zou verstoren. Dit wordt de vrijwaring voor eigen daden genoemd.¹⁵³ De verhuurder heeft ook de verplichting om ervoor te zorgen dat de huurder niet gestoord wordt in zijn rustig genot door derden die menen rechten te hebben op het gehuurde goed. De verhuurder is hierbij niet aansprakelijk voor de feitelijke verstoring van het rustig genot van de huurder als dit afkomstig is van derden. De huurder heeft namelijk zelf de mogelijkheid om een derde wegens lawaai of hinder aan te spreken.¹⁵⁴ De verhuurder draagt ook de verbintenis tot vrijwaring voor gebreken aan het verhuurde goed, zelfs in het geval hij het gebrek niet kende bij het aangaan van de huurovereenkomst. Het gebrek maakt de woning ongeschikt voor het gebruik waartoe ze bestemd is of tast het gebruik van de woning dermate aan dat de huurders de huurovereenkomst niet of tegen een lagere huurprijs ondertekend zouden hebben indien ze het gebrek kenden. Het gebrek moet voldoende ernstig zijn en moet bestaan op het ogenblik van de contractssluiting.¹⁵⁵ Indien het gebrek duidelijk zichtbaar was bij de totstandkoming van de huurovereenkomst wordt de verhuurder van zijn vrijwaringsplicht ontslagen. De huurder die ondanks de zichtbare gebreken de huurovereenkomst aangaat, wordt geacht het gehuurde goed aanvaard te hebben in de staat waarin het zich bevindt. De huurder is zelf aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door de zichtbare gebreken.¹⁵⁶

4.1.4. Registratieverplichting

De registratieverplichting wat de huurovereenkomsten bestemd voor huisvesting betreft rust op de verhuurder.¹⁵⁷ Indien een woning uitsluitend bestemd is voor huisvesting heeft de verhuurder, na ondertekening van de huurovereenkomst, twee maanden de tijd om de huurovereenkomst in te schrijven in het register.¹⁵⁸ Naast de huurovereenkomst moeten ook de bijvoegsels geregistreerd worden. Dit betekent dat eventuele wijzigingen aan de huurovereenkomst alsook de

¹⁴⁸ Art. 27, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁴⁹ Art. 28, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.; R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy van de huurder en het recht van de verhuurder op betreding van de huurwoning", *Huur* 2011, 57.

¹⁵⁰ Art. 26, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁵¹ Art. 14, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁵² Art. 14, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 65.

¹⁵³ Vred. Doornik (3^e k.) 9 september 2003, *JLMB* 2005, afl. 18, 782.

¹⁵⁴ Vred. Antwerpen 2 januari 2014, *RW* 2016-17, afl. 21, 833.

¹⁵⁵ DEWAELE, *Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder?*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/verplichtingen-verhuurder>.

¹⁵⁶ E. BAEYENS, "Huurder kan aansprakelijk zijn voor brand door gebrek aan onroerend goed", *Juristenkrant* 2011, afl. 224, 4-5.

¹⁵⁷ Art. 11 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁵⁸ FOD FINANCIËN, *Registratie huurcontract*, https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren_-_verhuren/registratie_huurcontract#q1.

plaatsbeschrijving onder de registratieverplichting vallen.¹⁵⁹ Een plaatsbeschrijving is een gedetailleerde vaststelling van de feitelijke toestand van de woning en dient bij aanvang of stopzetting van de huurovereenkomst opgemaakt te worden. De plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. Belangrijk is dat de plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening gebeurt. Dit betekent dat partijen de mogelijkheid hebben om aanwezig te zijn bij het opstellen ervan en eventuele opmerkingen kunnen meedelen.¹⁶⁰ Indien de woning tijdens de huurovereenkomst belangrijke wijzigingen ondergaat, dient er een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opgemaakt te worden. Het bijvoegsel dient ook geregistreerd te worden.¹⁶¹ Een plaatsbeschrijving zorgt ervoor dat de toestand van de woning bij het begin van de huurovereenkomst vergeleken kan worden met de toestand van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Op deze manier kan eventuele schade aan de huurwoning vastgesteld worden. De gedetailleerde beschrijving van de woning creëert duidelijkheid tussen partijen.¹⁶² De registratie zorgt ervoor dat de huurovereenkomst een vaste datum krijgt. Dit brengt zowel voor de verhuurder als de huurder voordelen met zich mee. De registratie zorgt ervoor dat de huurder wettelijk beschermd wordt tegen uitzetting. Indien de verhuurder beslist om de woning te verkopen, kan de huurder dus niet zomaar op straat gezet worden. De nieuwe verhuurder treedt in de rechten en de plichten van de oorspronkelijke huurder en is dus gebonden aan dezelfde plichten van de oorspronkelijke huurder. De verhuurder geniet hierbij van het voordeel dat de huurder de huurovereenkomst niet vroegtijdig kan stopzetten zonder diens verplichtingen omtrent de opzeggingstermijn in acht te nemen.¹⁶³

4.2. Verbintenissen huurders

Bij huisdelen huren meerdere bewoners samen één woning. De huurders dienen gezamenlijk de huurdersverplichtingen na te komen. Wie welke verbintenis moet nakomen en in welke mate dit dient te gebeuren wordt onderling geregeld. De bewoners die samen één huis huren, maken het best een samenlevingsovereenkomst op waarin ze beschrijven hoe het samenleven zal verlopen. Het is ook belangrijk om in het huurcontract te verwijzen naar die samenlevingsovereenkomst, omdat dit laatste geen juridische waarde heeft.¹⁶⁴ De bepalingen opgenomen in de samenlevingsovereenkomst strekt de partijen tot wet.¹⁶⁵ Bij huisdelen is het belangrijk om alles op papier te zetten. Volgens Sabine Vanslebrouck gebeurt dit dikwijls niet omdat huisdelen in een goede sfeer onder vrienden gebeurt en men niet stilstaat bij de dingen die zouden kunnen fout lopen. Samenhuizen VZW suggereert dan ook iedereen om na te denken over eventuele discussies die zich zouden kunnen voordoen.¹⁶⁶

4.2.1. Het gehuurde goed van voldoende huisraad voorzien

De huurder is verplicht om het gehuurde goed van voldoende huisraad te voorzien. Dit zijn alle goederen die tot het normaal gebruik van het huurpand kunnen dienen om het te gebruiken of te

¹⁵⁹ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 20.

¹⁶⁰ Art. 9, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁶¹ Art. 9, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁶² DEWAELE, *Wat is een plaatsbeschrijving en waarom is dit nodig?*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/plaatsbeschrijving>.

¹⁶³ X., "Huurcontracten kunnen vanaf 1 januari 2017 online geregistreerd worden", *Notariaat* 2017, afl. 6, 5-6.; LOGIC IMMO, *Registratie van je huurcontract*, <https://www.logic-immo.be/nl/immo-nieuws/registratie-huurcontract-33979.html>.

¹⁶⁴ S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, *Samenhuizen Startgids ABC van Gemeenschappelijk Wonen*, Vilvoorde, Luk Jonckheere, 2015, 26-27., Zie bijlage 7.

¹⁶⁵ Art. 1134, eerste lid BW.

¹⁶⁶ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

bewonen.¹⁶⁷ Deze verplichting biedt voor de verhuurder zekerheid voor de betaling van de huurprijs. De verhuurder beschikt over een controlerecht om na te gaan of de huurder aan zijn verplichting tot stofferen heeft voldaan. De stofferingsplicht is een voortdurende verbintenis met als gevolg dat de verplichting voor de gehele tijd van de huur geldt.¹⁶⁸

4.2.2. Het betalen van de huurprijs

De huurder is tevens gehouden de huurprijs te betalen op de afgesproken wijze en tijdstippen.¹⁶⁹ Bij huisdelen geeft de verhuurder de voorkeur aan een eenmalige betaling van de huurprijs waarbij één huurder zich ertoe verbindt de volledige huurprijs te betalen. De betalende huurder heeft zelf de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat de andere huurders hem betalen. Het is belangrijk om dit onderling goed overeen te komen. Indien de verhuurder een contract heeft met elke huurder afzonderlijk moet hij dit zelf opvolgen.¹⁷⁰

4.2.3. Het goed als een goede huisvader gebruiken

De huurder dient de gehuurde woning te gebruiken als een goede huisvader en dit volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst aan de woning is gegeven.¹⁷¹ De huurder is verplicht om de huurwoning te gebruiken en te onderhouden zoals een normaal vooruitziend en zorgvuldig persoon. Schade die ontstaan is tijdens de duur van de huurovereenkomst behoort dan ook tot de aansprakelijkheid van de huurder, tenzij de huurder kan aantonen dat hij niet verantwoordelijk is voor de schade.¹⁷² Het is belangrijk dat de huurders onderling overeenkomen hoe het goed onderhouden dient te worden. De huurders maken het best een samenlevingsovereenkomst op. In de huurovereenkomst wordt best een verwijzing gemaakt naar het voorgaande reglement zodat dit een juridische waarde heeft.¹⁷³

4.2.4. Onderhouds- en herstellingsplicht

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingswerken, de herstellingen die nodig zijn door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder en de herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen. Dit is niet het geval wanneer de huurder kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen. Partijen hebben wel de mogelijkheid om overeen te komen dat de herstellingswerken ten laste van de huurder beperkt of uitgesloten worden, een uitbreiding is niet mogelijk.¹⁷⁴ Wat de kleine herstellingen betreft heeft de Vlaamse Regering een niet-limitatieve lijst opgesteld. De volgende herstellingen worden als een kleine herstelling beschouwd, namelijk: een gebroken glas vervangen, de verwarmingsketel laten nakijken, kapotte stopcontacten herstellen, enz.¹⁷⁵ Wat de dringende herstellingen betreft heeft de huurder een meldingsplicht lastens de verhuurder. Wanneer de huurder het heft in eigen handen neemt en de dringende herstelling zelf uitvoert, dient hij zelf de gevolgen te dragen van zijn eigenzinnig optreden. Brengt de huurder de verhuurder niet of niet

¹⁶⁷ Art. 1752 BW.

¹⁶⁸ R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy van de huurder en het recht van de verhuurder op betreding van de huurwoning", *Huur* 2011, 58.

¹⁶⁹ Art. 33 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁷⁰ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

¹⁷¹ Art. 28, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁷² DEWAELE, *Wat als uw huurder de huurwoning beschadigt?*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/huurder-beschadigt-huurwoning>.

¹⁷³ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

¹⁷⁴ Art. 26 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁷⁵ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 37.

tijdig op de hoogte of voert hij de werken zelf uit, dan kan hij zelf aansprakelijk gesteld worden.¹⁷⁶ Schade die zich voordoet ten gevolge van een brand of waterschade behoort tot de aansprakelijkheid van de huurder, tenzij de huurder kan bewijzen dat de brand of waterschade niet door zijn schuld is ontstaan. Zowel de huurder als de verhuurder zijn verplicht om een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten.¹⁷⁷ De kosten verbonden aan de herstellingen die ten laste zijn van de huurders worden simpelweg gedeeld. Wanneer één van de huurders zelf verantwoordelijk is voor de schade is het vanzelfsprekend dat deze huurder hier zelf voor moet opdraaien. Om discussies hieromtrent te vermijden komt Sabrine Vanslebrouck weer terug op het feit om op voorhand alles op papier te zetten in een samenlevingsovereenkomst.¹⁷⁸

4.2.5. Teruggave van de woning in goede staat

De teruggaveplicht van de woning in goede staat rust op de huurder en betekent dat wanneer de huurder het goed verlaat hij de woning opnieuw ter beschikking moet stellen aan de verhuurder.¹⁷⁹ Indien er geen plaatsbeschrijving werd opgesteld, wordt de huurder geacht de woning ontvangen te hebben in de staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Werd er wel een plaatsbeschrijving opgesteld, dan moet de huurder zijn goederen verwijderen en de woning teruggeven in de staat waarin hij het volgens de plaatsbeschrijving ontvangen heeft met uitzondering van de schade ten gevolge van overmacht of ouderdom. Eventuele schade wordt op basis van de plaatsbeschrijving en het ondertekende document bij uittrede vastgesteld.¹⁸⁰ Bij gebrek aan een uittredende plaatsbeschrijving moet de staat van de woning vergeleken worden aan de hand van de foto's toegevoegd aan de tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij de intrede met de staat die blijkt uit de foto's van het 'proces-verbaal van expertise', opgemaakt door een architect op verzoek van de verhuurder bij de uittrede.¹⁸¹

5. Wat zijn de gevolgen van de niet-nakoming van een bepaalde verbintenis?

5.1. Verbintenissen verhuurder

5.1.1. Leveringsplicht

Het is mogelijk dat de verhuurder de woning niet levert in een goede staat van onderhoud waarbij de voorwaarden inzake de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid niet nageleefd worden. Wat de Woninghuurwet betreft kan de rechter de verhuurder niet veroordelen tot uitvoering van de werken om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid wanneer de woning niet aan deze voorwaarden en aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen voldoet. De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn namelijk van openbare orde. Het niet-voldoen aan deze normen leidt tot de absolute nietigheid.¹⁸² Het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet behoudt de regelgeving dat indien de woning niet voldoet aan de voorgaande vereisten de huurovereenkomst absoluut nietig is.¹⁸³ De rechter kan hierbij ook nog een bezettingsvergoeding lastens de verhuurder opleggen gebaseerd op de objectieve huurwaarde van de woning, rekening houdend met de gebreken aan

¹⁷⁶ Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 6 juni 2016, *Huur* 2017, afl. 3, 134.

¹⁷⁷ Art. 29, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.; AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 38.

¹⁷⁸ Interview met Sabrine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

¹⁷⁹ Art. 39 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁸⁰ Vred. Antwerpen 15 maart 2017, *T.Vred.* 2019, afl. 7-8, 394.

¹⁸¹ Vred. Kortrijk 2 mei 2018, *Huur* 2018, afl. 3, 119.; Zie bijlage 19.

¹⁸² Vred. Westerlo 8 juli 2015, *RW* 2015-16, afl. 20, 798.

¹⁸³ Art. 12, §2, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

de woning.¹⁸⁴ De huurder behoudt wel het recht om een schadevergoeding te eisen.¹⁸⁵ Daarnaast wordt een huurovereenkomst met een niet-vergunde woning als voorwerp nietig verklaard.¹⁸⁶ De huurders hebben hierbij de mogelijkheid om alle huurgelden terug te vorderen.¹⁸⁷ De verhuurder die al dan niet wetens en willens een huurwoning laat “overbewonen” riskeert de ongeschiktheid of zelfs de onbewoonbaarheid van de huurwoning.¹⁸⁸

5.1.2. Onderhouds- en herstellingsplicht

Indien de verhuurder zijn onderhouds- of herstellingsplicht niet nakomt, heeft de huurder de mogelijkheid om met toepassing van de *exceptio non adimpleti contractus* zijn betalingsverbintenis op te schorten.¹⁸⁹ De huurder kan zich enkel op de exceptie van niet-uitvoering beroepen nadat hij de verhuurder voorafgaand in gebreke heeft gesteld omtrent de tekortkoming waaruit blijkt dat de huurder van plan is om zich op deze exceptie te beroepen. Belangrijk is dat het inroepen van het opschortingsrecht te goeder trouw moet gebeuren. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een ernstige tekortkoming aan de hoofdverplichtingen van de huurovereenkomst. De huurder kan dus niet zijn betalingsverplichting opschorten zonder de verhuurder vooraf in kennis te stellen van zijn voornemen om geen huur meer te betalen wegens wanprestatie van de verhuurder.¹⁹⁰ De opschorting moet wel in verhouding zijn met de gemaakte tekortkoming van de verhuurder. Dit betekent dat de huurder slechts een bedrag mag inhouden dat in verhouding staat tot het aangeklaagde gebrek. Als het gebrek opgelost is, dient de huurprijs alsnog betaald te worden. Dit laatste is niet het geval wanneer de huurder een minder genot werd toegekend in de periode dat de herstelling niet hersteld werd of wanneer de huurder schade heeft opgelopen door het laattijdig herstel.¹⁹¹

5.1.3. Het rustig genot verschaffen

De verhuurder is verplicht om het rustig genot te verschaffen aan de huurder. Een verstoring van het genot staat los van de wil van de huurder en heeft tot gevolg dat het goed niet gebruikt kan worden overeenkomstig zijn bestemming. In dit geval is er sprake van overlast. De verhuurder is altijd aansprakelijk voor een rechtsstoornis. De verhuurder moet de huurder dus beschermen tegen een derde die beweert dat hij bepaalde rechten op het gehuurde goed heeft. Een feitelijke stoornis is elk voorval waarbij het genot van de huurder wordt verstoord, namelijk: buurtoverlast, diefstal, de hinder van werken, schade door overmacht, enzo. Wie hiervoor aansprakelijk is hangt af van bij wie de oorzaak van het ontstaan van de stoornis ligt. De verhuurder is niet gehouden om de schade veroorzaakt door derden te waarborgen.¹⁹² De huurder heeft hierbij zelf de mogelijkheid om een derde wegens lawaai of hinder aan te spreken.¹⁹³ Wanneer het rustig genot verstoord wordt door een geval van overmacht zoals bijvoorbeeld een explosie kan de huurder geen aanspraak maken op

¹⁸⁴ Art. 12, §2, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁸⁵ D. VERMEIR, en T. VANDROMME, “Het Vlaams Woninghuurdecreet: continuïteit met eigen accenten”, *Not.Fisc.M. 2019*, afl. 3, 64-65.; R. TIMMERMANS, “Het dilemma tussen het afdwingen van energieneutraal makende werken aan de huurwoning en een huurprijsverhoging”, *Huur 2018*, 6.

¹⁸⁶ Vred. Westerlo 23 januari 2019, *RW 2019-20*, afl. 11, 435.

¹⁸⁷ IMMOVLAN, *Dit riskeer je als je een niet-vergunde woonruimte verhuurt*, <https://immo.vlan.be/nl/advies/huren/29552/dit-riskeer-je-als-je-een-niet-vergunde-woonruimte-verhuurt>.

¹⁸⁸ Vraag om uitleg van de heer Lorin Parys tot mevrouw Liesbeth Homans over overbewoning van huurwoningen, *Hand. VI.Parl. 2017-18*, 22 maart 2018, nr. 1377, 1.

¹⁸⁹ Cass. 24 september 2009, *TBBR 2012*, afl. 4, 158.

¹⁹⁰ Rb. Leuven 13 mei 2015, *Huur 2015*, 139-144.

¹⁹¹ Vred. Antwerpen 2 januari 2014, *RW 2016-17*, afl. 21, 833.; R. TIMMERMANS, “Hamsterhuren of een woning huren met aankoopoptie: hoe realistisch is de eigendomsverwachting?”, *Huur 2017*, 57.

¹⁹² Vred. Herzele 17 juni 2015, *Huur 2015*, afl. 4, 199.

¹⁹³ Rb. Brussel (75^e k.) 3 januari 2007, *T.Vred. 2008*, afl. 3-4, 179, noot D. GRISARD.; Vred. Antwerpen 2 januari 2014, *RW 2016-17*, afl. 21, 833.

een schadevergoeding door de verhuurder. De huurder heeft wel de mogelijkheid om een vermindering van de huurprijs te vragen of de ontbinding van het huurcontract. De verhuurder zal de herstellingswerken ten gevolge van overmacht zelf moeten uitvoeren. Indien de verhuurder zelf verantwoordelijk is voor de overlast heeft de huurder de mogelijkheid om een schadevergoeding te eisen. Een voorbeeld hiervan is de verstoring van het rustig genot wanneer de verhuurder werken uitvoert zonder voorafgaande toestemming van de huurder. Enkel de dringende werken mogen door de verhuurder, zonder schadevergoeding aan de huurder, worden uitgevoerd. De huurder wordt gevrijwaard voor alle gebreken en fouten van het gehuurde goed die hem het gebruik ervan verhinderen.¹⁹⁴

5.1.4. Registratieverplichting

De verhuurder die de huurovereenkomst bestemd voor huisvesting niet binnen de twee maanden na contractsluiting laat registreren moet een boete van 25 euro betalen.¹⁹⁵ Daar komt ook bij dat bij een niet of laattijdig geregistreerd contract de huurder het recht heeft om de huurovereenkomst onmiddellijk te beëindigen.¹⁹⁶ De huurder is geen schadevergoeding verschuldigd en dient de gewoonlijke opzeggingstermijn van drie maanden niet te respecteren.¹⁹⁷ De huurder moet de verhuurder wel op de hoogte brengen van zijn beslissing en kan dus niet zomaar van de ene op de andere dag vertrekken. De opzeg zal dan ingaan op de eerste dag van de maand die volgt.¹⁹⁸ Wanneer de verhuurder nalaat de huurovereenkomst te registreren, heeft de huurder nog steeds de mogelijkheid om de registratie zelf te doen.¹⁹⁹ Het registreren van de plaatsbeschrijving is in het voordeel van de verhuurder. Indien er geen plaatsbeschrijving opgesteld wordt, wordt er vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.²⁰⁰

5.2. Verbintenissen huurders

5.2.1. Het gehuurde goed van voldoende huisraad voorzien

Indien de huurder de woning niet voorziet van voldoende huisraad voorziet de wet een sanctie. De huurder kan bij niet-naleving van deze verplichting uit de woning worden gezet, tenzij de huurder voldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huur.²⁰¹ De wetgever heeft aan de verhuurder een bijkomend sanctierecht toegekend om te voorkomen dat de huisraad de woning zou verlaten of dat de huisraad vervreemd zou worden, namelijk: het recht op pandbeslag.²⁰² Dit betekent dat

¹⁹⁴ LEBONBAIL, *Is de verhuurder verantwoordelijk voor de overlast die de huurder ondervindt?*, <https://www.lebonbail.be/nl/artikels/is-de-verhuurder-verantwoordelijk-voor-de-overlast-die-de-huurder-ondervindt>.

¹⁹⁵ M. VANDEVELDE, "Huurwetgeving in een nieuw jasje", *Juristenkrant* 2007, afl. 154, 7.

¹⁹⁶ HYPOTHEEK LENEN, *Mijn huurcontract is niet geregistreerd: wat zijn de gevolgen?*, <https://www.hypotheeklenen.be/tips-advies/mijn-huurcontract-is-niet-geregistreerd-wat-zijn-de-gevolgen/>.

¹⁹⁷ Vred. Aalst 23 februari 2016, *Huur* 2016, afl. 2, 92.

¹⁹⁸ LOGIC IMMO, *Registratie van je huurcontract*, <https://www.logic-immo.be/nl/immo-nieuws/registratie-huurcontract-33979.html>.

¹⁹⁹ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 20.

²⁰⁰ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 24.; M. VANDEVELDE, "Huurwetgeving in een nieuw jasje", *Juristenkrant* 2007, afl. 154, 7.

²⁰¹ G. KERSTENS, *Problemen bij verhuur*, Brussel, Kluwer, 2007, 61.

²⁰² R. TIMMERMANS, "Hamsterhuren of een woning huren met aankoopoptie: hoe realistisch is de eigendomsverwachting?", *Huur* 2017, 58.

de verhuurder de huisraad die zich in het huis bevindt in beslag kan laten nemen om vervolgens openbaar te laten verkopen ter waarborg van de betaling van de huurprijs.²⁰³

5.2.2. Het betalen van de huurprijs

Indien de verhuurder met iedere huurder afzonderlijk een huurovereenkomst heeft afgesloten, dient bij wanprestatie de verhuurder zelf achter de huurgelden aan te gaan. Indien slechts één huurder de huurovereenkomst ondertekend heeft en op zijn beurt een overeenkomst van onderhuur heeft afgesloten, draagt hij zelf de verantwoordelijkheid om het geld te krijgen aangezien er geen contractuele band bestaat tussen de verhuurder en de onderhuurders.²⁰⁴ Bij een gezamenlijke huurovereenkomst dient er nagegaan te worden of er een solidariteitsclausule werd opgenomen in de overeenkomst. Zo ja, kan de verhuurder de andere huurders aansprakelijk stellen voor de betaling van de huurgelden. Werd er geen solidariteitsclausule opgenomen, dan kan de verhuurder enkel de niet-betalende huurder aanspreken.²⁰⁵ De verhuurder kan zichzelf tegen een niet-betalende huurder beschermen door een huurwaarborg van maximaal drie maanden huur te vragen.²⁰⁶ De huurwaarborg kan drie vormen aannemen, namelijk: een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder of een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.²⁰⁷ Een huurwaarborg is een bedrag dat de huurder bij de start van het huurcontract meestal op een geblokkeerde rekening stort. Op het einde van de huurperiode krijgt de huurder het bedrag terug als hij alle verplichtingen uit het contract nageleefd heeft. Op het einde van het huurcontract kan de huurwaarborg enkel teruggegeven worden na een schriftelijk akkoord tussen huurder en verhuurder. De verhuurder heeft dus de mogelijkheid om een deel of de volledige huurwaarborg in te houden wanneer de huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt.²⁰⁸

5.2.3. Het goed als een goede huisvader gebruiken

Het gebruik als een goede huisvader houdt in dat de huurder verplicht is om de huurwoning te gebruiken en te onderhouden zoals een normaal vooruitziend en zorgvuldig persoon.²⁰⁹ Wanneer blijkt dat bepaalde schade ontstaan is tijdens de duur van de huurovereenkomst, dan kan de verhuurder de huurder hiervoor aansprakelijk stellen, tenzij de huurder kan bewijzen dat hij niet verantwoordelijk is voor de schade.²¹⁰ Het opstellen van een plaatsbeschrijving is dus zeer belangrijk zodat discussies omtrent schadegevallen vermeden kunnen worden.²¹¹ Wanneer de huurder een inbreuk pleegt op de verplichting tot het gebruik van het gehuurde goed als een goede huisvader, dan rechtvaardigt deze zware tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst lastens de huurder.²¹²

²⁰³ G. KERSTENS, *Problemen bij verhuur*, Brussel, Kluwer, 2007, 58.

²⁰⁴ Interview met Sabine Vanslembrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

²⁰⁵ A. MORIAU en I. NAUWELAERS, "Samen onder één dak", *Budget & Recht* 2014, 34.

²⁰⁶ Art. 37, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁰⁷ Art. 37, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; D. VERMEIR en S. MEYS, "Verhuurder is aansprakelijk als makelaar huurwaarborg verliest", *Juristenkrant* 2018, afl. 368, 3.

²⁰⁸ IMMOWEB, *De huurwaarborg van A tot Z*, <https://blog.immoweb.be/nl/huren/huurwaarborg/>.

²⁰⁹ Art. 28 Vlaams Woninghuurdecreet.

²¹⁰ Art. 39, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

²¹¹ DEWAELE, *Wat als uw huurder de huurwoning beschadigt?*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/huurder-beschadigt-huurwoning>.

²¹² Vred. Vorst 5 september 2016, *T.Vred.* 2019, afl. 1-2, 25.

5.2.4. Onderhouds- en herstellingsplicht

Indien de huurder nalaat zijn onderhouds- en herstellingsplicht na te komen, is het belangrijk dat de verhuurder de huurder met een aangetekende brief aanmaandt om zijn verplichtingen toch nog na te komen. Indien de huurder hier geen gehoor aan geeft, is het van belang om naar de vrederechter te stappen zodat het probleem opgelost kan worden. De vrederechter kan de huurder verplichten om zijn plichten na te komen, de huurovereenkomst te ontbinden of een schadevergoeding op te leggen.²¹³

5.2.5. Teruggave van de woning in goede staat

Wanneer de huurder de woning niet in een goede staat teruggeeft en hij niet kan aantonen dat hij alles heeft gedaan wat van een zorgvuldige huurder in dezelfde omstandigheden redelijkerwijze kan worden verwacht, dan heeft de verhuurder twee opties. Ten eerste kan de verhuurder de huurder verplichten tot uitvoering van de herstellingen. De huurder is dan gehouden om de woning in de oorspronkelijke staat te herstellen, dit wordt ook de uitvoering in natura genoemd. Daarbij heeft de verhuurder de mogelijkheid om een schadevergoeding te eisen aangezien de woning tijdens de herstellingswerken niet verhuurd kan worden aan een andere huurder.²¹⁴ Ten tweede kan de verhuurder ook de beslissing nemen om de herstellingen zelf uit te voeren of om een derde in te schakelen voor de uitvoering van de herstellingen. De verhuurder pleegt geen rechtsmisbruik wanneer hij geen gebruik maakt van de mogelijkheid om de herstellingen zelf of door een derde uit te voeren.²¹⁵ De huurder is dan gehouden een schadevergoeding te betalen die in verhouding staat met de beschadigingen van de woning en de kosten die de verhuurder zal maken. Indien de verhuurder en de huurder geen akkoord bereiken, is het van belang om de vrederechter in te schakelen.²¹⁶

5.3. Actueel probleem – het corona-virus

De niet-nakoming van een bepaalde verplichting leidt, zoals reeds in deze onderzoeksvraag besproken werd, tot problemen. Wanneer partijen een overeenkomst sluiten, zijn zij namelijk gebonden door de verplichtingen die hieruit voortvloeien.²¹⁷ Het betalen van de huurprijs is één van de essentiële verplichtingen van de huurder, maar de economische werkloosheid of de sluiting van een bedrijf ten gevolge van het corona-virus kan de nakoming van deze verplichting bemoeilijken.²¹⁸ Volgens Roland Timmermans kunnen partijen dan ook best in onderling overleg een regeling treffen omtrent de betaling van de huurprijs, zoals bijvoorbeeld: het verlenen van een betalingsuitstel aan de huurder of een gedeeltelijke kwijtschelding van de huurprijs.²¹⁹ De opgelegde maatregelen kunnen ook voor problemen zorgen wat betreft de dringende herstellingen. Hoewel de verhuurder verplicht is om deze herstellingen uit te voeren, bevindt de verhuurder zich door de corona-crisis in de onmogelijkheid om deze verplichting na te komen.²²⁰ De corona-crisis brengt heel veel onzekerheid met zich mee en roept, naast de voorgaande voorbeelden, zeer veel vragen op bij huurders en verhuurders. Vlaams minister van Wonen, Matthias Diependaele, nam dan ook de beslissing om de meest gestelde vragen te voorzien van een

²¹³ Art. 40, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.; VLAANDEREN.BE, *Wanprestatie*, <https://www.woninghuur.vlaanderen/wanprestatie>.

²¹⁴ N. BURETTE, "Schade aan verhuurde pand bij rellen", *NjW* 2011, afl. 253, 753.

²¹⁵ Cass. (1e k.) 16 november 2007, *Arr.Cass.* 2007, afl. 11, 2201.

²¹⁶ IMMOWEB, *Teruggave van een pand op het einde van de huurovereenkomst*, <https://docs.immoweb.be/nl/teruggave-pand-op-einde-van-huurcontract>.; Zie bijlage 20.

²¹⁷ Art. 1134 BW.

²¹⁸ Art. 33 Vlaams Woninghuurdecreet.

²¹⁹ R. TIMMERMANS, "De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies", *Huur* 2020, afl. 2, 3-5.

²²⁰ Art. 27 Vlaams Woninghuurdecreet.

antwoord in een handige FAQ.²²¹ De Huurdersbond bundelt op haar beurt ook de belangrijkste vragen op haar site om zo duidelijkheid te scheppen.²²² Om de huurders te beschermen en de problemen van het corona-virus op de huurmarkt in de mate van het mogelijke te beperken, heeft de Vlaamse Regering twee tijdelijke maatregelen genomen. De eerste tijdelijke maatregel is de invoering van het verbod op gerechtelijke uithuiszettingen. Deze maatregel eindigt bij het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie en loopt dus tot en met 17 juli 2020. Het verbod weerhoudt de vrederechter, en in geval van beroep de burgerlijke rechter van de rechtbank van eerste aanleg, niet om de uithuiszetting uit te spreken. De uithuiszetting kan tijdens deze maatregel nog uitgesproken worden, maar zal niet uitgevoerd worden voor zolang de maatregel nog van toepassing is.²²³ De tweede maatregel houdt in dat de Vlaamse Regering beslist heeft om het corona-virus, voor zolang de civiele noodsituatie afgekondigd is, te erkennen als een buitengewone omstandigheid die een verlenging van de huurovereenkomst wettigt. Huurders kunnen momenteel geen nieuwe huurwoning bezoeken aangezien er geen bezichtigingen georganiseerd mogen worden.²²⁴ De Vlaamse Regering staat ook toe dat het verzoek zelfs in de laatste maand voor het verval van de huurovereenkomst aan de verhuurder gericht kan worden.²²⁵ Indien de verhuurder niet akkoord gaat, zal de vrederechter de belangen van beide partijen afwegen en op basis daarvan een beslissing nemen.²²⁶

6. Het kader rond de intreding van een nieuwe huurder?

De alternatieve woonvorm huisdelen is zeer populair bij studenten en jongwerkkenden met als gevolg dat standvastigheid en stabiliteit niet gegarandeerd kunnen worden. Een belangrijk knelpunt hierbij is het vertrek van één van de huurders gevolgd door de intreding van een nieuwe huurder.²²⁷ Afhankelijk van de huurovereenkomst verschilt de verantwoordelijkheid omtrent de intreding van een nieuwe huurder.

6.1. Gezamenlijke huurovereenkomst

Hoe de intreding van een nieuwe huurder verloopt, hangt af van de vraag of er al dan niet een clause van solidariteit tussen de huurders in de huurovereenkomst is opgenomen.²²⁸ De wet bepaalt dat de vertrekkende huurder een nieuwe huurder kan voorstellen, dit is dus niet verplicht.²²⁹ Indien er een clause van solidariteit werd opgenomen in de huurovereenkomst is de vertrekkende huurder wel verplicht om op zoek te gaan naar een nieuwe huurder. De goedkeuring van zowel de verhuurder als de overblijvende huurders is hierbij vereist.²³⁰ De intreding van een nieuwe huurder kan enkel geweigerd worden mits een gegronde reden. De verhuurder kan de

²²¹ AGENSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Impact maatregelen ter bestrijding van de coronacrisis op het huurrecht*, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/bijlage_huurrecht_-_gevolgen_corona-crisis_9-04-2020.pdf.

²²² HUURDERSBOND, *Het antwoord op uw coronavraag*, <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/het-antwoord-op-uw-coronahuurvraag/?cn-reloaded=1>.

²²³ Art. 2 van het Besluit van 31 maart 2020 van de Vlaamse Regering 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.; Omz. OMG/W 2020/2 van 7 april 2020 betreffende het tijdelijk verbod op uithuiszettingen omwille van de coronavirusmaatregelen.

²²⁴ VLAANDEREN.BE, *Impact corona op de huurmarkt*, <https://www.vlaanderen.be/een-woning-huren>.

²²⁵ Art. 3 van het Besluit van 31 maart 2020 van de Vlaamse Regering 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.

²²⁶ Art. 24, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²²⁷ M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 71.

²²⁸ Art. 1202 en 1222 BW.

²²⁹ Art. 52, §3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²³⁰ A. MORIAU en I. NAUWELAERS, "Samen onder één dak", *Budget & Recht* 2014, 34.

nieuwe huurder bijvoorbeeld weigeren wanneer de financiële situatie geen garantie biedt op een maandelijks betaling van de huurprijs. De nieuwe huurder moet samenwonen met de overblijvende huurders dus zij kunnen de nieuwe huurder weigeren wanneer deze niet binnen de groep past. Indien er binnen de drie maanden geen goedkeuring plaatsvindt, dan is er de mogelijkheid om de rechter via een verzoekschrift te verzoeken de nieuwe huurder goed te keuren.²³¹ De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur, als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden of als de bezettingsnorm zou worden overschreden.²³² De vertrekkende huurder is niet verplicht om een nieuwe huurder te zoeken wanneer er geen solidariteitsclausule werd opgenomen. De overblijvende huurders moeten vanaf het vertrek de huurprijs met één huurder minder betalen. Doen de overblijvende huurders dit niet, dan heeft de verhuurder wel de mogelijkheid om de vertrekkende huurder nog maximaal zes maanden aan te spreken voor de betaling van de huurprijs.²³³ De vertrekkende huurder kan hieraan ontsnappen door een nieuwe huurder voor te stellen.²³⁴ Beide partijen hebben er dus alle baat bij dat er een nieuwe huurder in de plaats komt. De overblijvende huurders hebben eventueel ook de mogelijkheid om een nieuwe huurder toe te voegen aan de overeenkomst, maar ook dit vereist de toestemming van de verhuurder. Zowel bij het vertrek van één van de huurders als bij de intreding van een nieuwe huurder is een addendum aan de bestaande huurovereenkomst vereist.²³⁵ Dit kan nadelig zijn voor de nieuwe huurder aangezien de oorspronkelijk opgestelde plaatsbeschrijving tegenwerpe-lijk zal zijn aan hem bij het einde van de huurovereenkomst. Afhankelijk van de overeengekomen huurtermijn dient de vertrekkende huurder een opzeggingstermijn te respecteren en eventueel een opzeggingsvergoeding te betalen indien dit vereist is. Wat de huurwaarborg betreft is het belangrijk dat de huurders onderling een regeling treffen zodat het gedeelte van de vrijgegeven huurwaarborg aan de vertrekkende huurder toekomt. Bij de uiteindelijke vrijgave van de huurwaarborg is het schriftelijke akkoord van alle oorspronkelijke huurders vereist, dus ook van de huurder die vervangen werd.²³⁶

6.2. Huurovereenkomst op één naam

Het is mogelijk dat de verhuurder de hoofdhurovereenkomst opzegt. De huurder moet dan uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurders betekenen en de onderhuurders in kennis stellen dat de onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt.²³⁷ Wanneer de hoofdhuurder de overeenkomst vroegtijdig opzegt, hebben de onderhuurders recht op een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden huur. Gebeurt de opzegging gedurende de eerste driejarige periode, dan hebben de onderhuurders recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. Indien de hoofdhuurder de huurovereenkomst opzegt, moet hij een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt aan de onderhuurders overmaken.²³⁸ In beide gevallen is er geen sprake van een eventuele intreding van een nieuwe huurder. Wanneer de

²³¹ Zie bijlage 2.

²³² Art. 52, §3, derde en vierde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²³³ Art. 52, §3, zesde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²³⁴ DE TIJD, *Samenwonende huurder kan gemakkelijk vertrekken*, <https://www.tijd.be/netto/dossier/vastgoedgids2-2017/samenwonende-huurder-kan-makkelijker-vertrekken/9928229.html>.

²³⁵ TEST AANKOOP, *Een huurwoning delen: wat moet je weten*, <https://www.test-aankoop.be/woning-energie/huren/dossier/huurwoning-delen>.; Zie bijlage 3.

²³⁶ M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 62.

²³⁷ Art. 32, §2, vierde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²³⁸ Art. 32, §2, vijfde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

verhuurder een huurovereenkomst op één naam afsluit, dan zal de ondertekende huurder op zijn beurt een onderhuurovereenkomst opstellen. Deze overeenkomst is een autonome overeenkomst en staat dus los van de hoofdhuurovereenkomst. De onderhuurder heeft de mogelijkheid om de onderhuurovereenkomst los van de hoofdhuurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn en eventueel een opzeggingsvergoeding. Er bestaat geen contractuele band tussen de verhuurder en de onderhuurders waardoor de hoofdhuurder de negatieve gevolgen draagt indien één van de onderhuurders vertrekt. De hoofdhuurder dient op zoek te gaan naar een nieuwe huurder.²³⁹

6.3. Afzonderlijke huurovereenkomst

De verhuurder kan er ook voor kiezen om met iedere huurder afzonderlijk een contract te sluiten. Wat het vertrek van één van de huurders betreft is de verhuurder gehouden een nieuwe huurder te zoeken. In tegenstelling tot bij een gezamenlijk huurcontract zal een eventuele nieuwe huurder hier niet in de rechten en de plichten van de oude huurder treden aangezien er geen contractuele band bestaat tussen de huurders onderling. De verhuurder dient een volledig nieuwe huurovereenkomst op te maken.²⁴⁰

7. Huurrechtelijke problemen in de praktijk

Sabrine Vanslebrouck merkt dat het in de praktijk vaker voorkomt dat meerdere bewoners samen één huis huren en vervolgens delen. Het negatieve aan de alternatieve woonvormen in het algemeen is dat er zeer veel verwarring heerst omtrent het onderscheid. Huisdelen is een alternatieve woonvorm waarbij meerdere bewoners samen één huis huren en delen. Alle ruimtes zijn gemeenschappelijk met uitzondering van de slaapkamers. Er bestaat geen afzonderlijke regelgeving voor huisdelen. Er wordt dan ook simpelweg teruggevallen op de woninghuurwetgeving. Het concept huisdelen is zeer populair bij studenten en jongwerkkenden aangezien het de perfecte manier is om kosten te drukken en een sociale meerwaarde te creëren. Het feit dat huisdelen vooral van toepassing is op studenten en jongwerkkenden zorgt ervoor dat standvastigheid niet gegarandeerd kan worden. Wat de huurrechtelijke problemen bij huisdelen betreft zijn er volgens Sabrine Vanslebrouck niet echt rampscenario's voorhanden. Wel heeft het woninghuurdecreet ervoor gezorgd dat elke huurder de mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst eenzijdig op te zeggen. Het tijdelijk karakter van huisdelen heeft als gevolg dat huurders en verhuurders regelmatig geconfronteerd zullen worden met het komen en gaan van huurders. Afhankelijk van de overeengekomen huurtermijn dient nagegaan te worden welke opzeggingstermijn respecteerd moet worden en of er al dan niet een opzeggingsvergoeding verschuldigd is. Volgens Sabrine Vanslebrouck heeft het vertrek van één van de huurders een invloed op de resterende huurders. De huurders kunnen een gezamenlijke huurovereenkomst, een afzonderlijke huurovereenkomst of een huurovereenkomst op één naam afsluiten. Om complexe situaties te vermijden raadt Sabrine Vanslebrouck aan om een gezamenlijke huurovereenkomst op te stellen waarbij elke huurder aan dezelfde regelgeving onderworpen is. De stad Gent en de stad Leuven vermelden ook op hun website dat er één huurcontract afgesloten dient te worden.²⁴¹ Dit wijst op het feit dat de situatie complexer wordt wanneer partijen de keuze maken om te werken met onderhuurovereenkomsten of afzonderlijke huurovereenkomsten. Bij een onderhuurovereenkomst of een afzonderlijke huurovereenkomst zal het vertrek van één van de huurders ervoor zorgen dat er een hele nieuwe huurovereenkomst opgesteld dient te worden. Bij een gezamenlijke huurovereenkomst is het toevoegen van een addendum aan de oorspronkelijke

²³⁹ M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 72.

²⁴⁰ Zie supra 2.3.2.; Zie bijlage 21.

²⁴¹ STAD GENT, *Samenhuizen*, <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/alternatieve-woonvormen/samenhuizen.>; STAD LEUVEN, *Co-housing of samenhuizen*, <https://www.leuven.be/co-housing-samenhuizen>.

huurovereenkomst voldoende wanneer één van de huurders vertrekt en/of er een nieuwe huurder in de plaats komt. Het vertrek van één huurder bij een afzonderlijke huurovereenkomst of een onderhuurovereenkomst heeft als gevolg dat de vertrekkende huurder niet verplicht is om een nieuwe huurder voor te stellen aangezien de huurders onderling geen contractuele band met elkaar hebben. Bij een gezamenlijke huurovereenkomst bestaat er wel een contractuele band tussen de huurders onderling. Het decreet heeft het probleem omtrent de in- en uittreding opgelost. Indien één van de huurders vertrekt, kan hij een nieuwe huurder voorstellen. De vertrekkende huurder is dit dus niet verplicht. Indien er geen nieuwe huurder in de plaats komt en de overblijvende huurders de huurgelden niet betalen, dan kan de verhuurder de vertrekkende huurder nog voor zes maanden aanspreken. De overblijvende huurders hebben zelf ook de mogelijkheid om eventueel een nieuwe huurder voor te stellen. Het decreet heeft het vertrek van één van de huurders dus goed geregeld, maar om de onzekerheid hieromtrent volledig weg te nemen raadt Sabine Vanslebrouck aan om een solidariteitsclausule in het contract op te nemen. Het opnemen van de voorgaande clausule in de huurovereenkomst heeft tot gevolg dat de vertrekkende huurder verplicht is om een nieuwe huurder voor te stellen. Wat de verbintenissen van de huurders betreft merkt Sabine Vanslebrouck dat dit onderling zeer goed geregeld wordt in een samenlevingsovereenkomst. Belangrijk is om in de oorspronkelijke huurovereenkomst te verwijzen naar de samenlevingsovereenkomst zodat dit een juridische waarde krijgt.²⁴²

²⁴² Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9., Zie bijlage 27.

De huurrechtelijke problemen bij medehuur

1. Definitie van “medehuur”?

In de Woninghuurwet²⁴³ werd geen specifieke regeling voorzien voor het begrip “medehuur”. Het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet²⁴⁴ heeft hier verandering in gebracht. Om meer duidelijkheid te verkrijgen omtrent dit onderwerp deed ik beroep op Meester Daenen en Meester Haeck van Adlex Advocaten alsook op Mathias Loyens van het Huurderssyndicaat en Claire De Cock van de Verendigde Eigenaars. Vroeger was er dus geen regeling voorzien voor medehuur, maar in het decreet is de mogelijkheid gecreëerd dat één van de huurders uit de huurovereenkomst kan treden en dat er dan eventueel een nieuwe huurder in de plaats komt.²⁴⁵ Het decreet formuleert verder geen definitie voor het begrip “medehuur”, maar maakt enkel een onderscheid tussen enerzijds zowel de echtgenoten en de wettelijk samenwonenden, ook wel de geïnstitutionaliseerde levenspartners genoemd, en anderzijds de feitelijk samenwonenden.²⁴⁶ Het is van belang om een onderscheid te maken tussen enerzijds “het huren als koppel” en anderzijds “het huren als groep”.²⁴⁷ Feitelijk samenwonenden en wettelijk samenwonenden zijn een koppel, maar als groep feitelijk samenwonen is namelijk ook mogelijk.²⁴⁸

2. Het onderscheid tussen gehuwden/ wettelijk samenwonenden en feitelijk samenwonenden?

Er bestaan drie manieren om samen te wonen, namelijk: gehuwd, wettelijk samenwonend en feitelijk samenwonend. Het is van belang om een onderscheid te maken tussen de drie voorgaande vormen van samenwonen aangezien de wettelijke regeling in geval van medehuur verschilt.

2.1. Gehuwden/ wettelijk samenwonenden

Partners zijn gehuwd wanneer ze, mits voorafgaandelijke aangifte van het huwelijk, voor de wet getrouwd zijn.²⁴⁹ Het huwelijk brengt enkele rechten en plichten met zich mee die de echtgenoten dienen na te leven, namelijk: de samenwoningplicht, de getrouwheidsplicht en de hulp- en bijstandsplicht.²⁵⁰ Partners wonen wettelijk samen wanneer zij een verklaring van wettelijk samenwonen hebben afgelegd²⁵¹. Daarbij dienen twee voorwaarden te zijn voldaan. Ten eerste mogen beide partners niet verbonden zijn door een huwelijk of door een andere wettelijke samenwoning en ten tweede moeten ze juridisch bekwaam zijn om contracten te sluiten.²⁵² Een verklaring van wettelijke samenwoning vereist een geschrift en dient overhandigd te worden aan de ambtenaar van de burgerlijke stand van de gemeenschappelijke woonplaats.²⁵³

²⁴³ Wet 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, BS 22 februari 1991.

²⁴⁴ Decr.VI. van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, BS 7 december 2018.

²⁴⁵ Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

²⁴⁶ Art. 51 en 52 Vlaams Woninghuurdecreet.; I. HAECKX, *Medehuur onder het Vlaams Woninghuurdecreet*, <https://www.adlex.be/nl/artikels/11988-medehuur-onder-het-vlaams-woninghuurdecreet>.; WANTED.LAW, *Medehuur onder het nieuwe Vlaamse Huurdecreet. Een eerste analyse van de nieuwe regels*, <https://www.wanted.law/nl/Most-Wanted/Wanted-Facts/Artikel/Id/23331/Medehuur-onder-het-nieuwe-Vlaamse-Huurdecreet-Een-eerste-analyse-van-de-nieuwe-regels>.

²⁴⁷ Zie bijlage 22.

²⁴⁸ Interview met Sabine Vanslembrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

²⁴⁹ Art. 146/1, §1, eerste lid BW.

²⁵⁰ BELGIUM.BE, *Huwelijksformaliteiten*, <https://www.belgium.be/nl/familie/koppel/huwelijk/formaliteiten>.

²⁵¹ Art. 1475, §1 BW.

²⁵² Art. 1475, §2, 1° BW.; Art. 1475, §2, 2° BW.

²⁵³ Art. 1476, §1 BW.

2.1.1. Specifieke bepalingen

Volgens Meester Haeck zorgde het vertrek van één partij in het verleden vaak voor discussies. De verhuurder wilde het liefst beide partijen als huurder houden, dit voornamelijk voor de betaling.²⁵⁴ Het Woninghuurdecreet heeft ervoor gezorgd dat de echtgeno(o)t(e) of de wettelijke samenwoner van rechtswege huurder wordt, ongeacht of de huurovereenkomst werd afgesloten vóór of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning.²⁵⁵ De contractuele huurder is wel verplicht om de gegevens van de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner aan de verhuurder mee te delen.²⁵⁶ Beide huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst. Dit geldt niet voor verplichtingen die ontstaan zijn voordat de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner huurder werd. Beide oefenen ze gezamenlijk de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.²⁵⁷

2.2. Feitelijk samenwonenden

Feitelijk samenwonenden zijn twee of meer personen die samenwonen, maar niet gehuwd zijn én geen verklaring van wettelijke samenwoning hebben afgelegd.²⁵⁸ Juridisch gezien zijn feitelijk samenwonenden vreemden voor elkaar. Het kan gaan om partnerrelaties, maar ook om samenwonende vrienden, woongroepen of familieleden die samen één huis huren om de kosten te drukken. Volgens Meester Daenen kunnen studenten geen gezinswoning huren en bewonen. Zij dienen dus op zoek te gaan naar een eigen studentenkamer die ondergebracht is in een vergund studentenhuus waar kamers specifiek mogen opgedeeld worden.²⁵⁹ Gezien het feit dat de mogelijkheid bestaat om met meerdere bewoners, al dan niet met een familiale band, samen een woning te huren en te delen doet een link ontstaan met de alternatieve woonvorm huisdelen.²⁶⁰

2.2.1. Specifieke bepalingen

Wat de huurovereenkomst betreft hebben de huurders, net zoals bij huisdelen, drie keuzemogelijkheden.²⁶¹ Volgens Meester Haeck is het voor feitelijk samenwonenden ook de beste keuze om een gezamenlijke huurovereenkomst af te sluiten. Wanneer de verhuurder met iedere huurder afzonderlijk een huurovereenkomst sluit en de huurders de huurprijs niet betalen, dan zal de verhuurder bij meerdere personen moeten aandringen op de betaling van de huurprijs. Dit is niet het geval bij een gezamenlijke huurovereenkomst. De huurders moeten hier onderling overeenkomen hoe de huur betaald zal worden.²⁶² De regeling omtrent de duur van de huurovereenkomst en de opzegmogelijkheden is voor feitelijk samenwonenden hetzelfde als voor huisdelen. Dit wordt uitvoerig besproken in de voorgaande onderzoeksvraag.²⁶³ Daarnaast is het volgens Meester Haeck belangrijk om de hoofdelijkheid en de ondeelbaarheid te bedingen in de huurovereenkomst zodat de verhuurder bij alle huurders de globale huurprijs kan gaan halen.

²⁵⁴ Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

²⁵⁵ Art. 51, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁵⁶ Art. 51, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁵⁷ Art. 51, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.; MvT bij het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, 1612, nr. 1 van 4 juni 2018, 61.; D. VERMEIR en T. VANDROMME, "Vlaams woninghuurdecreet zorgt voor continuïteit en vernieuwing", *Juristenkrant* 2018, afl.379, 3.; R. TIMMERMANS, "De medehuur binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, afl. 4, 154-155.

²⁵⁸ Art. 52, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; BELGIUM.BE, *Feitelijk gezin*, <https://www.belgium.be/nl/familie/koppel/samenwonen>.

²⁵⁹ Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

²⁶⁰ Zie supra 1.3.

²⁶¹ Zie supra 2.

²⁶² Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.; Zie bijlage 14.

²⁶³ Zie supra 3., Zie bijlage 15-17.

Alle huurders oefenen dan gezamenlijk de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.²⁶⁴ De verplichtingen en de sancties bij niet-nakoming worden in de voorgaande onderzoeksvraag uitvoerig uiteengezet.²⁶⁵ Mathias Loyens wees mij op het feit dat in het verleden de hoofdelijkheid niet werd vermoed en dat het uitdrukkelijk opgenomen moest worden in de huurovereenkomst. Indien de huurders zich niet hoofdelijk of ondeelbaar hebben verbonden, kan elke huurder afzien van zijn huurrechten zonder aantasting van de huurrechten van de overige huurders.²⁶⁶ Woninghuurovereenkomsten vanaf 1 januari 2019 worden geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn aangegaan door alle contracterende huurders.²⁶⁷ Elke huurder is dan gehouden tot alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Zelfs indien één van de huurders het gehuurde goed verlaat, blijft hij aansprakelijk na zijn vertrek, tenzij de verhuurder en de overige huurder(s) ermee akkoord gaan hem van zijn verplichtingen te ontslaan.²⁶⁸ Wanneer feitelijk samenwonenden samen een huurovereenkomst ondertekenen is er sprake van contractuele medehuur. Indien er tijdens de huurovereenkomst een nieuwe bewoner komt bijwonen, is hij niet automatisch medehuurder. Een gezamenlijk verzoek moet gericht worden aan de verhuurder.²⁶⁹ Wanneer er al meerdere bewoners zijn, dient het verzoek aan de verhuurder van alle huurders uit te gaan alsook van de nieuwe huurder.²⁷⁰ De verhuurder heeft drie maanden de tijd om de huurder te aanvaarden of te weigeren. Indien de drie maanden verstreken zijn en de verhuurder niet heeft gereageerd of de kandidaat-huurder niet heeft goedgekeurd, dan kunnen de huidige huurder(s) en de kandidaat-huurder naar de vrederechter stappen.²⁷¹ Het Woninghuurdecreet geeft de vrederechter een viertal afwijzingsgronden, namelijk:

- als de kandidaat-huurder niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
- als de vordering tot medehuurschap van de kandidaat-huurder alleen de strekking heeft de kandidaat-huurder op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
- als de kandidaat-huurder vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- als de bezettingsnorm zou worden overschreden.²⁷²

Het is van belang om de nieuwe huurder in de oorspronkelijke huurovereenkomst toe te voegen via een addendum.²⁷³ Daarnaast ondertekenen de huurders best een medehuurpact zodat de medehuurders zich beter bewust zijn van hun rechten en plichten ten opzichte van de andere medehuurders. Een medehuurpact is hetzelfde als een samenlevingsovereenkomst bij huisdelen.²⁷⁴

²⁶⁴ R. TIMMERMANS, "De medehuur binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, afl. 4, 156.; Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

²⁶⁵ Zie supra 4 en 5.; Zie bijlage 18-19.

²⁶⁶ Rb. Luik (4e k.)18 november 2003, *T. Vred.* 2005, afl. 2-3, 141.; Interview met Claire De Cock 14 april 2020, zie bijlage 12.

²⁶⁷ Art. 51, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.; Interview met Mathias Loyens 9 april 2020, zie bijlage 11.

²⁶⁸ Interview met Claire De Cock 14 april 2020, zie bijlage 12.

²⁶⁹ Art. 52, §1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.; Zie bijlage 4.

²⁷⁰ R. TIMMERMANS, "De medehuur binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, afl. 4, 155.

²⁷¹ Art. 52, §1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; D. VERMEIR en T. VANDROMME, "Vlaams woninghuurdecreet zorgt voor continuïteit en vernieuwing", *Juristenkrant* 2018, afl.379, 3.; Zie bijlage 5.

²⁷² Art. 5, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode.; Art. 52, §1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁷³ Art. 52, §2 Vlaams Woninghuurdecreet.; R. TIMMERMANS, "De medehuur binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, afl. 4, 156.

²⁷⁴ Zie bijlage 8.

3. Gevolg beëindiging van de relatie of samenwoning in beide gevallen?

3.1. Gehuwden/ wettelijk samenwonenden

Wanneer het huwelijk of de wettelijke samenwoning wordt beëindigd, moeten de huurders in onderling overleg bepalen wie de huurovereenkomst zal verderzetten.²⁷⁵ De verhuurder dient op de hoogte gebracht te worden van de identiteit van de persoon die de huurovereenkomst verderzet alsook op welk tijdstip. Indien partijen geen overeenstemming bereiken, kan één van de partijen de rechter verzoeken om de voorgaande beslissing te nemen.²⁷⁶ De rechter moet daarbij de belangen van beide huurders tegenover elkaar afwegen.²⁷⁷ De verhuurder heeft geen vetorecht en moet zich neerleggen bij de beslissing van de huurders of, in geval van onenigheid, de beslissing van de vrederechter.²⁷⁸ Indien beide partijen de huurovereenkomst bij aanvang ondertekend hebben, kan de verhuurder de vertrekkende huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurgelden. De vertrekkende huurder blijft dus subsidiair aansprakelijk.²⁷⁹

3.2. Feitelijk samenwonenden

Feitelijk samenwonenden kunnen de overeenkomst gezamenlijk opzeggen. Daarnaast voorziet het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet dat elke huurder de overeenkomst op ieder ogenblik kan opzeggen met inachtneming van de gewone opzeggingsmogelijkheid en zonder vergoeding.²⁸⁰ De vertrekkende huurder kan bij zijn vertrek een nieuwe huurder voorstellen. Aanvaarden de overblijvende huurders de nieuwe huurder, dan is het probleem omtrent de ontbrekende huurgelden weggewerkt. De vertrekkende huurder is na het verstrijken van de opzeggingstermijn bevrijd van zijn huurdersverplichtingen. Wanneer er geen nieuwe huurder in de plaats komt en de overblijvende huurders de ontbrekende huurgelden niet betalen, dan kan de vertrekkende huurder na het verstrijken van de opzeggingstermijn gedurende zes maanden aansprakelijk gesteld worden voor de betaling van de huurprijs. Indien er geen overeenstemming bereikt wordt, kan de vrederechter ingeschakeld worden. De vrederechter heeft een aantal afwijzingsgronden waardoor hij de mogelijkheid heeft om de potentiële huurder af te wijzen.²⁸¹ Als er niemand in de plaats komt, kunnen de overblijvende huurders op termijn zelf een nieuwe huurder laten toetreden tot het contract.²⁸²

²⁷⁵ Art. 51, §3, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁷⁶ Art. 51, §3, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁷⁷ D. VERMEIR en T. VANDROMME, "Vlaams woninghuurdecreet zorgt voor continuïteit en vernieuwing", *Juristenkrant* 2018, afl. 379, 3.

²⁷⁸ I. HAECKX, *Medehuur onder het Vlaams Woninghuurdecreet*, <https://www.adlex.be/nl/artikels/11988-medehuur-onder-het-vlaams-woninghuurdecreet>.

²⁷⁹ Art. 51, §3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.; D. VERMEIR en T. VANDROMME, "Vlaams woninghuurdecreet zorgt voor continuïteit en vernieuwing", *Juristenkrant* 2018, afl. 379, 3.; R. TIMMERMANS, "De medehuur binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, afl. 4, 155.; VDV ADVOCATEN, *Dossier nieuw Vlaams Woninghuurdecreet: de huurovereenkomst en de beëindiging van het samenwonen*, <https://www.vdvadvocaten.be/nl/vdvnewsd/32-huurovereenkomst-en-beëindiging-samenwonen-wettelijk-feitelijk-partners-niet-partners>.

²⁸⁰ Art. 52, §3, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁸¹ Art. 52, §3, vierde lid Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁸² D. VERMEIR en T. VANDROMME, "Vlaams woninghuurdecreet zorgt voor continuïteit en vernieuwing", *Juristenkrant* 2018, afl. 379, 3.; ADLEX ADVOCATEN, *Medehuur onder het Vlaams Woninghuurdecreet*, <https://www.adlex.be/nl/artikels/11988-medehuur-onder-het-vlaams-woninghuurdecreet>.; Interview met Yves Daenen en Ilse Haecck 7 april 2020, zie bijlage 10.; Zie bijlage 23.

4. Huurrechtelijke problemen in de praktijk

Het samenwonen met meerdere bewoners in één huis kan negatieve gevolgen met zich meebrengen. Het vertrek van één van de huurders kan, net zoals bij de alternatieve woonvorm huisdelen, voor problemen zorgen. Volgens Meester Haeck zijn de weigeringsgronden die opgenomen zijn in het decreet redelijk en moeten zij een oplossing bieden voor de huurders om de problematiek van een vertrekkende huurder op te lossen. Volgens Mathias Loyens en Claire De Cock kan de aanwezigheid van meerdere bewoners ook leiden tot een groter risico wat de huurschade betreft. Sinds de invoering van het decreet heeft elke huurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst eenzijdig op te zeggen. De in- en uittreding wordt juridisch goed geregeld, maar Mathias Loyens en Claire De Cock merken op dat er in de praktijk toch redelijk veel problemen zijn omtrent de huurschade indien één van de huurders vertrekt. De vraag rijst of de vertrekkende huurder nog aangesproken kan worden voor eventuele huurschade wanneer die persoon geen huurder meer is en dus bevrijd is van zijn huurdersverplichtingen. Wanneer de huurovereenkomst onder het decreet valt, is het belangrijk om bij het vertrek van één van de huurders een tussentijdse plaatsbeschrijving op te stellen. Dit zorgt ervoor dat men tot en met de tussentijdse plaatsbeschrijving kan uitmaken of de huurschade al aanwezig was vóór het vertrek van de huurder of pas na zijn vertrek ontstaan is. Indien de schade al aanwezig was toen de vertrekkende huurder er nog woonde, kan hij door de andere huurders aangesproken worden om een deel van de schade te betalen. Als er geen tussentijdse plaatsbeschrijving wordt opgemaakt en de vertrekkende huurder al enige tijd geen huurder meer is, dan is het heel moeilijk om te bewijzen dat de vertrekkende huurder aansprakelijk is voor de huurschade. Bij gebrek aan een tussentijdse plaatsbeschrijving is er van het tussentijds vertrek geen bewijs voorhanden. Bij het schrijven van het Woninghuurdecreet heeft men er volgens Mathias Loyens niet bij stilgestaan dat bij het vertrek van één huurder er best een tussentijdse plaatsbeschrijving wordt opgesteld om de huurschade tegensprekelijk vast te stellen zodat daar achteraf ook geen problemen meer over ontstaan. Dit is dan ook een aandachtspunt dat men voor ogen moet houden wanneer men met meerdere bewoners samen in één huis woont en één van de huurders beslist om te vertrekken.

Het Woninghuurdecreet heeft ook geen regeling voorzien omtrent de huurwaarborg. In de praktijk merkt Mathias Loyens dat er zich hieromtrent ook vaak problemen voordoen, zowel bij verandering van de huurder als bij verandering van de verhuurder. Wanneer de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening staat, dan staat die rekening op naam van één huurder, maar staat ook de oorspronkelijke verhuurder vermeld als begunstigde van de waarborg. Bij het vertrek van één van de huurders gevolgd door de intreding van een nieuwe huurder of de aanstelling van een nieuwe verhuurder, moet bepaald worden dat de nieuwe huurder of de nieuwe verhuurder de waarborg ook toe krijgt. Mathias Loyens raadt aan om een overeenkomst op te stellen die aan de oorspronkelijke huurovereenkomst wordt gehecht, waarin staat dat de geblokkeerde rekening zal worden opgevolgd door de nieuwe huurder of verhuurder. Het Huurderssyndicaat merkt in de praktijk dat banken heel strikt zijn wat betreft de huurwaarborg. Een andere mogelijkheid is dat de huurder aan de verhuurder moet vragen of de waarborg, als die op zijn naam staat, vrijgegeven kan worden en dat vervolgens de nieuwe huurder zelf een nieuwe huurwaarborg aanmaakt met datzelfde bedrag dat wordt vrijgegeven aan de vertrekkende huurder.

Volgens Claire De Cock kunnen zich er, naast de voorgaande problemen, ook problemen voordoen omtrent de huurprijs. Welke huurder zorgt voor de betaling aan de verhuurder? Hoeveel bedraagt het aandeel van elke medehuurder in de huurprijs. Deelt men de huurprijs door het aantal huurders of moet de medehuurder die slechts over een kleine kamer beschikt minder betalen?²⁸³

²⁸³ Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.; Interview met Mathias Loyens 9 april 2020, zie bijlage 11.; Interview met Claire De Cock 14 april 2020, zie bijlage 12.; Zie bijlage 27.

De afweging tussen huisdelen en medehuur

1. Het onderscheid tussen huisdelen en medehuur?

De intentie van deze bachelorproef was om een afweging te maken tussen de begrippen huisdelen en medehuur. Uiteindelijk is gebleken dat de samenhang tussen de begrippen groter is dan verwacht. Na het grondig analyseren van de afgenomen interviews met Sabine Vanslebrouck van Samenhuizen VZW, Meester Daenen en Meester Haeck van Adlex Advocaten, Mathias Loyens van het Huurderssyndicaat en Claire De Cock van de Verenigde Eigenaars werd duidelijk dat de begrippen medehuur en huisdelen zeer nauw samenhangen. Ook hier heerst er enige verwarring omtrent de terminologie. Medehuur en huisdelen gaat eigenlijk over hetzelfde, namelijk: het huren en delen van één en dezelfde woning bestemd als hoofdverblijfplaats door meerdere huurders. Beide begrippen verwijzen naar het gezamenlijk bewonen van één woning, maar toch zit er een verruiming in de term. Voor huisdelen is er geen wettelijke regelgeving voorzien. Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet²⁸⁴ maakt daarentegen bij medehuur het onderscheid tussen enerzijds zowel de echtgenoten als de wettelijke samenwoners en anderzijds de feitelijke samenwoners.²⁸⁵ Het is van belang om een onderscheid te maken tussen enerzijds “het huren als koppel” en anderzijds “het huren als groep”. Feitelijk samenwonenden en wettelijk samenwonenden zijn een koppel, maar als groep feitelijk samenwonen is ook mogelijk. Er bestaat dus een link tussen huisdelen en medehuur, feitelijk samenwonenden. Wettelijk samenwonenden zijn altijd een koppel wat maakt dat er geen link bestaat tussen huisdelen en medehuur, wettelijk samenwonenden.²⁸⁶ In deze bachelorproef wordt specifiek ingegaan op de hypothese “huren als groep”.²⁸⁷ Het verschil tussen huisdelen en medehuur wordt in de onderstaande onderzoeksvraag uitvoerig besproken.²⁸⁸

2. De voor- en nadelen van samenwonen met meerdere bewoners in één woning?

Het aantal alleenstaanden neemt de laatste tijd aanzienlijk toe. Het Federaal Planbureau, een onafhankelijke Belgische instelling van openbaar nut die studies en vooruitzichten over economische, sociale en milieubeleidskwesties maakt, voorspelt dat tegen 2070 bijna de helft van de gezinnen uit één persoon zal bestaan. Dit is te wijten aan de vergrijzing en de evolutie in de samenlevingsvormen.²⁸⁹ Huisdelen is zeer populair bij jongeren en studenten, maar de vergrijzing zorgt ervoor dat de categorie alleenstaanden 40-plussers meer en meer voorkomt. Het tijdelijk karakter is hier niet meer van toepassing. We spreken dan ook niet van huisdelen, maar van de alternatieve woonvorm “leefgemeenschap”.²⁹⁰ Bij huisdelen en feitelijk samenwonenden huren en delen meerdere bewoners samen een ééngezinswoning met als gevolg dat de voor- en nadelen grotendeels hetzelfde zijn.²⁹¹

2.1. Voordelen

Het leven als alleenstaande valt duur uit wat maakt dat het samenwonen met meerdere bewoners om de kosten te drukken meer en meer voorkomt. Het voordeel van een woning delen, is het betaalbaar wonen en de sociale meerwaarde. Met meerdere mensen samen in één huis wonen, is

²⁸⁴ Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, BS 7 december 2018.

²⁸⁵ Art. 51 en 52 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁸⁶ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

²⁸⁷ Zie bijlage 24.

²⁸⁸ Zie infra 2.3.

²⁸⁹ P. DONNAY, *Demografische vooruitzichten 2019-2070 Bevolking en huishoudens*, Brussel, s.l., 2020, 10.; Zie bijlage 6.

²⁹⁰ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

²⁹¹ Zie bijlage 25.

dé perfecte keuze om eenzaamheid tegen te gaan. In de onlinereeks van VRT NWS #mijnthuis kwam enkele maanden geleden het “samen onder één dak wonen” aan bod. Alle bewoners van “het grote huis” in Antwerpen hebben een specifieke reden om “in gemeenschap” te wonen, namelijk: de gezelligheid, de kostprijs, de vrienden, enz. De bewoners van het pand betalen een huurprijs van € 250 per bewoner, dit is in tegenstelling tot een gewoonlijke huurprijs van bijvoorbeeld € 700 zeer weinig. De menselijke warmte die hierbij komt kijken is groots. De ruimtes in het pand zijn ook ingebed in een groter geheel met als voordeel dat wanneer één van de bewoners gedurende twee weken op vakantie gaat de woning niet alleen wordt achtergelaten aangezien er altijd iemand aanwezig is.²⁹² Volgens Sabine Vanslebrouck neemt de interesse in huisdelen tegenwoordig zodanig toe en dit wegens de betaalbaarheid. Zeker in grote steden zoals Leuven, Gent of Antwerpen is het vaak financieel niet haalbaar om één huis of appartement alleen te huren.²⁹³

2.2. Nadelen

Een nadeel van met meerdere bewoners in één huis samenwonen, is dat iedere bewoner bewust moeten kiezen om één huis gezamenlijk te delen. Het is niet voor iedereen weggelegd. Het concept van samenwonen met vrienden is voor iemand die veel tijd en ruimte voor zichzelf nodig heeft misschien iets te veel. Het is altijd een beetje zoeken naar een evenwicht aangezien iedere persoon verschillend is. Goed kunnen communiceren met elkaar en de afspraken nakomen staan dus centraal. De bewoners moeten met elkaar leren samenwerken en moeten kunnen verdragen dat het niet altijd loopt zoals men het zelf het liefste wil. Het is belangrijk om te beseffen dat sommige ergernissen niet noodzakelijk een groot probleem moeten zijn.²⁹⁴

2.3. Vergelijking

Het eerste verschilpunt tussen huisdelen en medehuur is dat er voor huisdelen – in tegenstelling tot medehuur -geen specifieke regelgeving bestaat. Er wordt dan ook teruggevallen op de nieuwe regeling die in het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet voor medehuur werd uitgewerkt.²⁹⁵

Het tweede verschilpunt is het feit dat bij huisdelen alle bewoners een huurder moeten zijn en het bij feitelijk samenwonenden mogelijk is dat de eigenaar zelf ook in de woning woont. Wanneer iemand in een groot huis woont en de kinderen het huis uit zijn, kan hij beslissen om bijvoorbeeld twee andere bewoners in zijn huis te laten wonen. Hij blijft dan eigenaar van het huis, maar verhuurt het ook aan anderen. Wel dient hierbij rekening gehouden met het feit dat er een huurovereenkomst afgesloten moet worden waarin er wordt opgenomen dat het genotsrecht niet exclusief is. De verhuurder blijft gewoon eigenaar en kan niet als een huurder worden beschouwd.²⁹⁶ Volgens Claire De Cock komt het in de praktijk vaak voor dat de eigenaar ook zelf in de woning woont. Een stedenbouwkundige vergunning is hierbij wel vereist aangezien dit wordt beschouwd als een opdeling van een ééngezinswoning in een meergezinswoning.²⁹⁷

Het derde verschilpunt is het feit dat bij huisdelen de bewoners verplicht zijn om op hetzelfde adres gedomicilieerd te zijn. Bij feitelijk samenwonenden is het vestigen van de domicilie daarentegen geen verplichting. Volgens Meester Daenen en Meester Haeck dienen feitelijk samenwonenden

²⁹² VRT NWS, *Esther woont samen met vrienden: "Als ik hoor dat mensen 700 euro huur betalen schrik ik wel, wij zitten rond 250 euro"*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/02/15/reeks-samenwonende-vrienden/>.

²⁹³ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

²⁹⁴ VRT, *Esther woont samen met vrienden: "Als ik hoor dat mensen 700 euro huur betalen schrik ik wel, wij zitten rond 250 euro"*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/02/15/reeks-samenwonende-vrienden/>; Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

²⁹⁵ Art. 51 en 52 Vlaams Woninghuurdecreet.

²⁹⁶ Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

²⁹⁷ Interview met Claire De Cock 14 april 2020, zie bijlage 12.

enkel hun hoofdverblijfplaats te hebben op de plaats van de gehuurde woning.²⁹⁸ Dit is de plaats waar meerdere personen – al dan niet verwante personen – of een alleenstaande gewoonlijk leeft.²⁹⁹ Het bepalen van de hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie met als gevolg dat de huurders niet op het adres van de huurwoning gedomicilieerd moeten zijn.³⁰⁰ Uit het interview met Meester Daenen en Meester Haeck blijkt dus dat het vestigen van de domicilie niet noodzakelijk is om van hoofdverblijfplaats te spreken. Meester Daenen wijst wel op het feit dat de dienst bevolking en de politie kunnen optreden indien de domicilie niet op dezelfde plaats als de verblijfplaats wordt gevestigd. Indirect worden huurders dus wel verplicht om het in orde te brengen.³⁰¹ Het niet vestigen van de domicilie kan enkele gevolgen met zich meebrengen voor de huurder, namelijk: de verhuurder heeft het recht om de ontbinding van de huurovereenkomst aan de vrederechter te vragen³⁰² en de rechter kan, in geval van uithuiszetting, de termijn van 30 dagen inkorten.³⁰³ Via de juridische databanken was het niet mogelijk om hieromtrent rechtspraak of rechtsleer terug te vinden. De wet beschouwt meerdere personen die op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn als een feitelijk gezin.³⁰⁴ Een gekend probleem bij huisdelen is dus het feit dat er vaak van de klassieke hypothese “één huis, één gezin” wordt uitgegaan.³⁰⁵ Het is perfect mogelijk dat niet-familieleden als één gezin beschouwd kunnen worden aangezien er geen familiale band vereist is om als gezin gekwalificeerd te worden.³⁰⁶ Samenhuizen VZW haalt drie mogelijkheden aan om de kwalificatie van een gezin eventueel te omzeilen, namelijk: vermeld bij de inschrijving op de gemeente de categorie I.T. 140 (refertepersoon van het gezin) zodat de algemene toepassing van categorie I.T. 141 (lid van het gezin) buiten beschouwing blijft, schrijf je in bij de gemeente onder code 20 zodat elke bewoner zijn eigen refertepersoon blijft en vraag eventueel een subnummering aan.³⁰⁷ Samenhuizen VZW geeft geen garantie dat bovenstaande tips altijd een positief effect met zich meebrengen.³⁰⁸ Een doelstelling van Samenhuizen VZW is om mensen niet langer te bestraffen wat het sociaal statuut “alleenstaande-samenwonende” betreft. Het sociaal statuut heeft als gevolg dat het samenwonen met meerdere bewoners als minder aantrekkelijk zal worden beschouwd terwijl het net een goede zaak is.³⁰⁹ Het feit dat de bewoners op dezelfde plek gedomicilieerd zijn, kan ook gevolgen met zich meebrengen indien één van de bewoners schulden creëert. In dit geval zijn alle spullen in de woning vatbaar voor beslag. De wet gaat ervan uit dat alle spullen in de woning

²⁹⁸ Art. 5, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.; Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

²⁹⁹ Art. 3 wet 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, *BS* 3 september 1991.

³⁰⁰ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 9.

³⁰¹ Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

³⁰² TIPS & ADVIES ONDERNEMINGSDATABANK, *Uw huurder en zijn domicilie*, https://ondernemingsdatabank.indicator.be/woninghuur/uw_huurder_en_zijn_domicilie_/VLAVGAR_EU21_100101/related.

³⁰³ Art. 48, 3° Vlaams Woninghuurdecreet.; TIPS & ADVIES ONDERNEMINGSDATABANK, *Uw huurder en zijn domicilie*, https://ondernemingsdatabank.indicator.be/woninghuur/uw_huurder_en_zijn_domicilie_/VLAVGAR_EU21_100101/related.

³⁰⁴ R. CHAUDOIR, *Samenwonen met onbekenden?*, <https://www.logic-immo.be/nl/immo-nieuws/samenwonen-met-onbekenden-34863.html>.

³⁰⁵ DEPARTEMENT OMGEVING VLAANDEREN, *Leidraad gemeenschappelijk wonen, zorgwonen en tijdelijk wonen*, s.l., 2020, 15.

³⁰⁶ Omz. RWO 2011/1 van 23 december 2011 betreffende de richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.

³⁰⁷ SAMENHUIZEN VZW, *Probeer zo te voorkomen dat de gemeente jou en je huisgenoten als één gezin ziet*, <https://www.samenhuizen.be/probeer-zo-te-voorkomen-dat-de-gemeente-jou-en-je-huisgenoten-als-één-gezin-ziet>.

³⁰⁸ Interview met Sabine Vanslembrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

³⁰⁹ S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, *Samenhuizen Startgids ABC van Gemeenschappelijk Wonen, Vilvoorde*, Luk Jonckheere, 2015, 40.

van alle bewoners zijn. Om dit rampscenario te vermijden, is het belangrijk om facturen, aankoopbewijzen en rekeninguittreksels te bewaren of eventueel een inventaris op te stellen.³¹⁰

Een vierde verschilpunt merkte ik op toen Meester Daenen mij wees op het feit dat feitelijk samenwonenden geen studenten mogen zijn en Sabine Vanslebrouck mij wees op het feit dat huisdelen zeer populair is bij studenten en jongwerkenden.³¹¹

Een vijfde verschilpunt kan afgeleid worden uit de procedure die gevolgd dient te worden wanneer één van de medehuurders vertrekt en/of er een nieuwe huurder in de plaats komt. Bij huisdelen en medehuur wordt er teruggevallen op de regeling die het Woninghuurdecreet voorziet.³¹² Het voorstellen van een nieuwe huurder is geen verplichting, maar eerder een optie. Sabine Vanslebrouck wees mij op het feit dat het bij huisdelen aan te raden is om een solidariteitsclausule in de overeenkomst op te nemen zodat het voorstellen van een nieuwe huurder een verplichting wordt. Bij medehuur wordt hier niet over gesproken.³¹³

3. Praktische aandachtspunten

Het is belangrijk om een overeenkomst op te stellen omtrent de verplichtingen zodat eventuele problemen omtrent het samenwonen tussen de huurders vermeden kunnen worden. Bij huisdelen spreekt men van een samenlevingsovereenkomst en bij medehuur van een medehuurpact.³¹⁴ Het contract dient niet noodzakelijk via een notaris afgesloten te worden; zelfs een onderhandse akte opstellen is dus ook mogelijk.³¹⁵ Een onlinevoorbeeld van een samenlevingsovereenkomst of een medehuurpact is niet makkelijk voorhanden. Via de juridische databanken was het wel mogelijk om enkele bepalingen van een samenlevingsovereenkomst te raadplegen en dankzij de hulp van Claire De Cock mocht ik een voorbeeld van een medehuurpact ontvangen. Er bestaan geen wettelijke bepalingen omtrent de inhoud van zo'n overeenkomst wat maakt dat partijen een grote vrijheid hebben omtrent de inhoud. De verdeelsleutel voor de huurprijs, de inventaris van de meubels, het samenstellen van de huurwaarborg en de verdeling van de lasten moeten wel verplicht in de overeenkomst opgenomen worden.³¹⁶ Partijen kunnen dus daarnaast ook afspraken maken omtrent de gezamenlijke huisraad, de gezamenlijke rekeningen, het onderhoud van de woning, het vertrek van één van de huurders, enz.³¹⁷ Volgens Sabine Vanslebrouck komt Samenhuizen VZW niet vaak in contact met problemen die zich voordoen bij huisdelen aangezien de bewoners op voorhand weten in welk project ze stappen. Enkel het grootste struikelblok omtrent de in- en uittreding wordt geregeld in het Woninghuurdecreet. Volgens Meester Haeck zullen zich in de toekomst nog veel kwesties voordoen waarbij een bepaald probleem zich voordoet en men tot de vaststelling komt dat het eigenlijk niet wettelijk geregeld is.³¹⁸

³¹⁰ VRT NWS, Esther woont samen met vrienden: "Als ik hoor dat mensen 700 euro huur betalen schrik ik wel, wij zitten rond 250 euro", <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/02/15/reeks-samenwonende-vrienden/>.

³¹¹ Zie bijlage 26.

³¹² Art. 52, §3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

³¹³ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

³¹⁴ R. CHAUDOIR, *Samenwonen met onbekenden?*, <https://www.logic-immo.be/nl/immo-nieuws/samenwonen-met-onbekenden-34863.html>.

³¹⁵ PLUSMAGAZINE, *Het verschil tussen wettelijk samenwonen en een samenlevingscontract*, <https://plusmagazine.knack.be/recht-en-geld/het-verschil-tussen-wettelijk-samenwonen-en-een-samenlevingscontract/article-news-1485039.html>.

³¹⁶ HUISVESTING.BRUSSELS, *Ik ben medehuurder of toekomstig medehuurder*, <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/faq/ik-ben-medehuurder-of-toekomstig-medehuurder>.

³¹⁷ Zie bijlage 7 en 8.

³¹⁸ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.; Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck, 7 april 2020, zie bijlage 10.

De huurrechtelijke problemen bij rechtsmisbruik bij huisdelen en medehuur

1. Definitie van “rechtsmisbruik”?

Er is sprake van rechtsmisbruik wanneer iemand een bepaald recht gaat uitoefenen op een manier die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van die rechten door een voorzichtig en bezorgd persoon.³¹⁹ Een partij die een bepaald recht uitoefent met als gevolg dat het nadeel dat aan een derde toekomt niet in verhouding is met het door de houder van het recht verkregen voordeel resulteert dus in misbruik van recht.³²⁰ Volgens het Hof van Cassatie kan het begrip “tergend beding” gekoppeld worden aan rechtsmisbruik. Een tergend beding kan omschreven worden als de situatie waarin iemand de intentie heeft om een bepaald recht uit te oefenen wetende dat de gevolgen van het uitoefenen van dat recht schade berokkent aan een andere partij.³²¹ Alvorens de rechter rechtsmisbruik uitspreekt, dient hij rekening te houden met alle omstandigheden van de zaak.³²² In huurzaken is het mogelijk dat de verhuurder een bepaald recht uitoefent waarbij er sprake is van rechtsmisbruik. Het is de taak van de rechter om zijn toetsingsrecht toe te passen en na te gaan of er wel degelijk sprake is van rechtsmisbruik.³²³ In deze bachelorproef zal dieper ingaan worden op enkele voorbeelden van rechtsmisbruik die zich zouden kunnen voordoen.

1.1. De opzegging voor eigen gebruik

In een vonnis van het Vrederecht te Ronse beroept de verhuurder zich op de vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst voor eigen gebruik.³²⁴ Deze opzeggingsmogelijkheid verschaft de verhuurder geen onbeperkt recht. Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst opzegt voor eigen gebruik met het oogmerk af te geraken van de huurders, is er sprake van rechtsmisbruik.³²⁵ Indien de huurders van mening zijn dat de verhuurder zijn recht misbruikt, dan kunnen zij de vrederechter inschakelen. De vrederechter heeft een marginaal toetsingsrecht wat maakt dat hij het ingeroepen opzeggingsmotief kan verwerpen als het kennelijk niet ernstig of niet oprecht is. In voorgaand vonnis past de vrederechter het proportionaliteitscriterium toe. De verhuurder had in casu de keuze tussen enerzijds een procedure in gerechtelijke ontbinding, waarvan de uitkomst hoogst onzeker leek, en anderzijds de opzegging voor eigen gebruik. De verhuurder heeft voor dit laatste gekozen wat maakt dat de huurder een onevenredig groot nadeel berokkent in vergelijking met de voordelen die de voorgaande keuze voor de verhuurder biedt.³²⁶

1.2. De opzegging zonder motivering

In een vonnis van het Vrederecht te Halle wensen de verhuurders, in hun hoedanigheid van ouders, de huurovereenkomst met hun zoon en schoondochter op te zeggen zonder motivering.³²⁷ Gezien de aangetoonde slechte verhouding tussen de schoondochter en de schoonmoeder is de vrederechter de mening toegedaan dat er sprake is van rechtsmisbruik. In casu is er geen ander oogmerk dan een ander te benadelen.³²⁸

³¹⁹ Cass. 11 september 2003, *RW* 2005-06, 1463, noot E. DE CALUWE.; Vred. Halle 28 april 2010, *Huur* 2011, afl. 1, 28.

³²⁰ H. VANDENBERGHE, “[Inbreuk op de zorgvuldigheidsnorm] Rechtsmisbruik”, *TPR* 2010, afl. 4, 2008.

³²¹ H. VANDENBERGHE, “[Inbreuk op de zorgvuldigheidsnorm] Rechtsmisbruik”, *TPR* 2010, afl. 4, 2010.

³²² ONLINE ADVOCAAT, *Rechtsmisbruik*, <http://www.onlineadvocaat.be/artikels/rechtsmisbruik/>.

³²³ Vred. Ronse 12 mei 2011, *NjW* 2012, afl. 257, 146, noot M. DAMBRE.

³²⁴ Art. 17, §1, eerste en tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

³²⁵ Vred. Ronse 12 mei 2011, *NjW* 2012, afl. 257, 144-146.

³²⁶ Vred. Ronse 12 mei 2011, *NjW* 2012, afl. 257, 146, noot M. DAMBRE.

³²⁷ Art. 19, §1 Vlaams Woninghuurdecreet.

³²⁸ Vred. Halle 28 april 2010, *Huur* 2011, afl. 1, 27.

1.3. Het nagaan van de financiële situatie van een kandidaat-huurder

Het recht van de verhuurder om de financiële situatie van een kandidaat-huurder na te gaan, kan ook een vorm van rechtsmisbruik zijn. Toen het decreet werd gemaakt, werden er werkgroepen door An Christiaens, voormalig Vlaams parlements lid, opgericht. Volgens Meester Daenen is het vanzelfsprekend dat de eigenaars zoveel mogelijk willen vragen aan kandidaat-huurders, maar het Huurderssyndicaat was het daar niet mee eens.³²⁹ Vragen over de gezinstoestand en de financiële toestand van de kandidaat-huurder mogen, volgens de aanbevelingen van de privacycommissie, enkel worden gesteld voor zover die nodig en nuttig zijn voor de huurtransactie. Een bewijs van goed gedrag en zeden en het rijksregisternummer mogen dus niet gevraagd worden.³³⁰ Volgens Sabine Vanslebrouck gebeurt het wel eens dat een uittreksel of loonstrookje wordt opgevraagd zodat de verhuurder ziet dat er continuïteit is. Toch is de kandidaat-huurder, volgens de Privacycommissie niet verplicht om een loonfiche te geven.³³¹ Volgens de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer mogen gegevens enkel verkregen worden voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden. Daarnaast mogen de gegevens niet verder verwerkt worden op een wijze die onverenigbaar is met de doeleinden.³³² De gegevens moeten toereikend, ter zake dienend en niet overmatig zijn, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt.³³³ Naast de richtlijnen van de Privacycommissie is sinds 25 mei 2018 de GDPR van kracht in België. De GDPR is de nieuwe Europese privacyregeling en staat voor "General Data Protection Regulation". Een bewijs van inkomen vragen, is niet in strijd met de privacy.³³⁴ Volgens Claire De Cock van de Verenigde Eigenaars mag de verhuurder dus enkel informatie opvragen die noodzakelijk is om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen. Het opvragen van loonfiches is toegelaten aangezien de betaling van de huurprijs een essentiële verplichting is van een huurder. Daarnaast mag een verhuurder geen huurders weigeren op basis van het beroep of het soort inkomen. De verhuurder mag een huurder dus niet weigeren wanneer de huurder van een vervangingsinkomen geniet, maar wel indien het vervangingsinkomen te laag is om de huurprijs en de lasten te kunnen betalen.³³⁵

1.4. Vrijheid van partijen in het bepalen van de huurprijs

De vrijheid van partijen in het bepalen van de huurprijs kan ook een vorm van rechtsmisbruik zijn. Huisdelen is zeer populair bij studenten. Sabine Vanslebrouck merkt dat steden dit vaak afremmen aangezien verhuurders hier vaak op inspelen. Wanneer vijf studenten gaan huisdelen en de huurprijs 300 euro per maand/per persoon bedraagt, dan ontvangt de verhuurder 1500 euro aan huurgelden. Er is geen enkel gezin dat dit bedrag als huurprijs zou betalen, wat maakt dat de verhuurder een onrechtmatig voordeel bekommt. Om dit te vermijden heeft de stad Gent beslist dat

³²⁹ Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

³³⁰ G. SCHENK, "Inlichtingenfiche kandidaat-huurder" in G. SCHENK, *Vastgoed Modellen & Contracten*, Mechelen, Kluwer, 2013, z.p.

³³¹ G. SCHENK, "Inlichtingenfiche kandidaat-huurder" in G. SCHENK, *Vastgoed Modellen & Contracten*, Mechelen, Kluwer, 2013, z.p.

³³² Art. 28, 2° wet 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, *BS* 5 september 2018.

³³³ Art. 28, 3° wet 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, *BS* 5 september 2018.

³³⁴ TIPS & ADVIES ONDERNEMINGSDATABANK, *GDPR en het inkomen van uw huurder...*,

https://ondernemingsdatabank.indicator.be/woninghuur_huurder/gdpr_en_het_inkomen_van_uw_huurder/_/VLAVGAR_EU24060101/related.

³³⁵ F. EELBODE, *Hoever mag u gaan in het screenen van kandidaat-huurders?*,

<https://www.tijd.be/netto/vastgoed/hoever-mag-u-gaan-in-het-screenen-van-kandidaat-huurders/10028334.html>; Interview met Claire De Cock 14 april 2020, zie bijlage 12.

studenten mogen samenhuizen, maar enkele voorwaarden dienen na te leven. Één van deze voorwaarden is het feit dat alle huurders hun domicilie op hetzelfde adres moeten plaatsen.³³⁶

1.5. Systematische weigering van een nieuwe huurder

De systematische weigering van een nieuwe huurder kan ook een vorm van rechtsmisbruik zijn. Indien de verhuurder de voorgestelde huurder systematisch weigert zonder gegronde reden zou de verhuurder volgens Claire De Cock wel eens in het ongelijk kunnen worden gesteld indien hij de vertrekkende huurder nadien nog aansprakelijk stelt voor de betaling van de huurprijs. Volgens Sabine Vanslebrouck komt dit fenomeen niet vaak voor omdat verhuurders er alle baat bij hebben dat hun ruimtes verhuurd worden. Volgens Sabine Vanslebrouck, Meester Daenen en Meester Haeck komt rechtsmisbruik enkel voor wanneer de verhuurder van kwade wil is. Dit komt niet vaak voor in de praktijk.³³⁷

2. Sanctiemogelijkheden bij rechtsmisbruik?

Het misbruiken van een bepaald recht brengt rechtsgevolgen met zich mee. Rechtsmisbruik bij overeenkomsten wordt gesanctioneerd door artikel 1134, derde lid van het Burgerlijk Wetboek.³³⁸ Het voorgaande wetsartikel verbiedt dat een partij misbruik maakt van de rechten die voortvloeien uit een overeenkomst aangezien overeenkomsten te goeder trouw uitgevoerd dienen te worden. De sanctionering kan twee vormen aannemen, namelijk: het matigen van de rechtsoefening tot de normale rechtsuitoefening door een bedachtzaam en voorzichtig persoon geplaatst in dezelfde omstandigheden of het herstel van de schade veroorzaakt door het rechtsmisbruik.³³⁹ De matiging voorkomt de schadelijke gevolgen van de voorgenomen rechtsoefening. Indien dit niet mogelijk is dient de schade te worden hersteld, dit wordt ook wel herstel in natura genoemd. Bij herstel in equivalent zal de benadeelde partij vergoed worden.³⁴⁰ Indien het rechtsmisbruik betrekking heeft op de uitoefening van een contractueel beding kan het recht tot herstel zijn dat aan een partij het recht om zich op een beding te beroepen wordt ontzegd.³⁴¹

³³⁶ STAD GENT, *Samenhuizen*, <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/alternatieve-woonvormen/samenhuizen>.; Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.

³³⁷ Interview met Sabine Vanslebrouck 9 maart 2020, zie bijlage 9.; Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.; Interview met Claire De Cock 14 april 2020, zie bijlage 12.; Zie bijlage 28.

³³⁸ Art. 1134, derde lid BW.

³³⁹ H. VANDENBERGHE, "[Inbreuk op de zorgvuldigheidsnorm] Rechtsmisbruik", *TPR* 2010, afl. 4, 2006.

³⁴⁰ M. MEIRLAEN, "Ongeschreven rechtsgrenzen", *NjW* 2018, afl. 380, 285.; Interview met Yves Daenen en Ilse Haeck 7 april 2020, zie bijlage 10.

³⁴¹ Cass. 8 februari 2001, *RW* 2001-02, afl. 22, 778, noot A. VAN OEVELEN.

Besluit

Volgens een studie van het Federaal Planbureau zullen in 2070 bijna de helft van de gezinnen alleenstaanden zijn. Het te bereiken resultaat van deze bachelorproef was om een duidelijk onderscheid te maken tussen de alternatieve woonvorm huisdelen en medehuur alsook om dieper in te gaan op de huurrechtelijke problemen in beide gevallen. Bij medehuur is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen enerzijds “het huren als koppel” en anderzijds “het huren als groep”. Huisdelen en feitelijk samenwonen hangen dus zeer nauw samen aangezien in beide gevallen meerdere personen samen één huis kunnen huren en vervolgens kunnen delen. Na een grondige analyse van de afgenomen interviews kan vastgesteld worden dat er toch enkele verschilpunten bestaan. Het eerste verschil situeert zich bij het feit dat er voor huisdelen geen specifieke regelgeving bestaat. Er wordt dan ook simpelweg, net zoals bij medehuur, teruggevallen op de woninghuurwetgeving. Het tweede verschil situeert zich bij het feit dat studenten wel kunnen huisdelen, maar niet feitelijk kunnen samenwonen. Doorheen deze bachelorproef wordt er dan ook vaak melding gemaakt van het feit dat huisdelen zeer populair is bij studenten. Uit het interview met Meester Daenen en Meester Haeck blijkt daarentegen dat feitelijk samenwonenden geen studenten kunnen zijn. Het derde verschil situeert zich bij het feit dat alle huurders bij huisdelen, in tegenstelling tot feitelijk samenwonen, verplicht zijn om op hetzelfde adres gedomicilieerd te zijn. Uiteindelijk blijkt wel dat feitelijk samenwonenden onrechtsreeks verplicht worden om hun domicilie op het adres van de huurwoning te plaatsen. Het vierde verschil situeert zich bij het feit dat alle bewoners bij huisdelen de hoedanigheid van huurder moeten hebben terwijl het bij feitelijk samenwonenden, mits stedenbouwkundig vergunning, perfect mogelijk is dat iemand die door omstandigheden alleen woont en waarvan het huis te groot is de beslissing neemt om twee andere mensen in huis te nemen. Het vijfde en laatste verschil situeert zich bij het feit dat er bij huisdelen sprake is van het opnemen van een solidariteitsclausule in de overeenkomst zodat de vertrekkende huurder verplicht kan worden om een nieuwe huurder voor te stellen. Bij medehuur is er van zo’n clausule geen sprake.

Het is vanzelfsprekend dat het samenwonen met meerdere personen op huurrechtelijk vlak voor problemen kan zorgen. De huurrechtelijke problemen bij huisdelen en medehuur vormden een struikelblok voor deze bachelorproef. Het vinden van rechtspraak en rechtler via de juridische databanken omtrent de alternatieve woonvorm huisdelen en medehuur was een moeilijke zoektocht. Om zo praktijkgericht mogelijk onderzoek te verrichten omtrent de alternatieve woonvormen in het algemeen, het huisdelen en de huurrechtelijke problemen die bij het huisdelen komen kijken, schakelde ik de hulp in van Sabine Vanslembrouck. Zij moet jammer genoeg vaststellen dat zowel in de pers als in de juridische wereld zeer veel verwarring heerst omtrent de alternatieve woonvormen. In deze bachelorproef wordt er dan ook uitvoerig aandacht besteedt aan het creëren van duidelijkheid. Om zo praktijkgericht onderzoek te verrichten omtrent medehuur schakelde ik de hulp in van Meester Daenen, Meester Haeck, Mathias Loyens en Claire De Cock. Ook omtrent medehuur is er zeer weinig rechtspraak en rechtler via de juridische databanken voorhanden. Dit is te wijten aan het feit dat het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet pas van toepassing is op de woninghuurovereenkomsten aangegaan vanaf 1 januari 2019. Het is dus zeer moeilijk om een duidelijk beeld te scheppen omtrent de huurrechtelijke problemen die zich voordoen wanneer meerdere bewoners samen één huis huren en delen. Via de verkregen informatie tijdens de interviews werd het wel mogelijk om dieper in te gaan op enkele huurrechtelijke problemen. Het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet heeft ervoor gezorgd dat elke huurder de huurovereenkomst ten persoonlijke titel kan opzeggen. Hoe deze procedure alsook de in- en uittreding van een huurder verloopt, wordt goed geregeld in het decreet. Toch heeft deze nieuwe regelgeving ook enkele negatieve gevolgen. Er kunnen zich huurrechtelijke problemen voordoen omtrent de huurschade, de huurwaarborg en het betalen van de huurprijs wanneer één van de huurders vertrekt. Tijdens de interviews kwam het dan ook meermaals ter sprake dat het zeer belangrijk is om een samenlevingsovereenkomst of een medehuurpact op te stellen. Op deze

manier kunnen eventuele problemen vermeden worden. Na verloop van tijd zal er rechtspraak en rechtsleer gepubliceerd worden die tot op heden nog niet voorhanden is.

Het onderzoek dat tijdens deze bachelorproef werd verricht is juridisch gezien complex. Na het schrijven van deze bachelorproef kan dan ook geconcludeerd worden dat dit de start van een nog lang af te leggen weg is. Het startschot is gegeven, maar de hypothese van deze bachelorproef is genoodzaakt om dieper uitgewerkt te worden.

Literatuurlijst

Wetgeving

Burgerlijk Wetboek

Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten

Gerechtelijk Wetboek

Wet 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, *BS* 22 februari 1991.

Wet 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *BS* 22 februari 1991.

Wet 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, *BS* 3 september 1991.

Wet 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, *BS* 5 september 2018.

Decr.VI. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.

Decr.VI. 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, *BS* 30 maart 2017.

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

MVT bij het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, 1612, nr. 1 van 4 juni 2018, 61.

Besluit van 31 maart 2020 van de Vlaamse Regering 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.

Omz. RWO 2011/1 van 23 december 2011 betreffende de richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.

Omz. OMG/W 2020/2 van 7 april 2020 betreffende het tijdelijk verbod op uithuiszettingen omwille van de coronavirusmaatregelen.

Rechtspraak

Cass. 8 februari 2001, *RW* 2001-02, afl. 22, 778, noot A. VAN OEVELEN.

Cass. 11 september 2003, *RW* 2005-06, 1463, noot E. DE CALUWE.

Cass. (1e k.) 16 november 2007, *Arr.Cass.* 2007, afl. 11, 2201.

Cass. 24 september 2009, *TBBR* 2012, afl. 4, 158.

Cass. (1e k.) 28 november 2013, *Arr.Cass.* 2013, afl. 11, 2580.

Cass. 17 februari 2017, *Huur* 2017, 195.

Cass. 20 oktober 2017, *Huur* 2018, 66-67.

Rb. Luik (4e k.) 18 november 2003, *T. Vred.* 2005, afl. 2-3, 141.

Rb. Brussel (75^e k.) 3 januari 2007, *T. Vred.* 2008, afl. 3-4, 179, noot D. GRISARD.

Rb. Brussel (16e k.) 17 oktober 2007, *T.Vred.* 2010, afl. 7-8, 386.
Rb. Brussel (21^e k.) 13 januari 2009, *RW* 2011-12, afl. 35, 1565.
Rb. Leuven 13 mei 2015, *Huur* 2015, 139-144.
Rb. Brussel (Fr.) (77e k.) 21 juni 2016, *JLMB* 2018, afl. 4, 175.
Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Dendermonde) 18 mei 2017, *Huur* 2018, afl. 4, 183-185, noot A. BASTENIER.
Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Dendermonde) 18 mei 2017, *Huur* 2018, afl. 4, 181, noot A. BASTENIER.
Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) (9^e k.) 23 maart 2018, *RW* 2018-19, afl. 40, 1595.

Vred. Doornik (3^e k.) 9 september 2003, *JLMB* 2005, afl. 18, 782.
Vred. Antwerpen 2 maart 2005, *Huur* 2007, afl. 1, 36.
Vred. Aarschot 16 december 2005, *Huur* 2006, afl. 3, 157, noot K. PITEUS.
Vred. Aarschot 20 januari 2006, *Huur* 2006, afl. 3, 157, noot K. PITEUS.
Vred. Antwerpen 27 december 2007, *RW* 2008-09, afl. 42, 1779.
Vred. Halle 28 april 2010, *Huur* 2011, afl. 1, 28.
Vred. Halle 28 april 2010, *Huur* 2011, afl. 1, 27.
Vred. Ronse 12 mei 2011, *NjW* 2012, afl. 257, 146, noot M. DAMBRE.
Vred. Ronse 12 mei 2011, *NjW* 2012, afl. 257, 144-146.
Vred. Ronse 12 mei 2011, *NjW* 2012, afl. 257, 146, noot M. DAMBRE.
Vred. Etterbeek 4 juli 2011, *T.Vred.* 2013, afl. 5-6, 292.
Vred. Antwerpen 2 januari 2014, *RW* 2016-17, afl. 21, 833.
Vred. Herzele 17 juni 2015, *Huur* 2015, afl. 4, 199.
Vred. Westerlo 8 juli 2015, *RW* 2015-16, afl. 20, 798.
Vred. Beveren 2 februari 2016, *Huur* 2018, 175.
Vred. Aalst 23 februari 2016, *Huur* 2016, afl. 2, 92.
Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 6 juni 2016, *Huur* 2017, afl. 3, 134.
Vred. Vorst 5 september 2016, *T.Vred.* 2019, afl. 1-2, 25.
Vred. Antwerpen 15 maart 2017, *T.Vred.* 2019, afl. 7-8, 394.
Vred. Charleroi 8 maart 2018, *TBBR* 2018, afl. 5, 293, noot P. WERY.
Vred. Kortrijk 2 mei 2018, *Huur* 2018, afl. 3, 119.
Vred. Westerlo 23 januari 2019, *RW* 2019-20, afl. 11, 435.
Vred. Brugge 28 maart 2019, *T.Vred.* 2019, afl. 7-8, 397.

Rechtsleer

AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2018, 88 p.

BAEYENS, E., "Huurder kan aansprakelijk zijn voor brand door gebrek aan onroerend goed", *Juristenkrant* 2011, afl. 224, 4-5.

BLOCKERIJE, E. en DESMYTTERE, Y., "De beëindiging en opzegging van woninghuur langsheen de gewestgrenzen", *Notariaat* 2019, 4.

BURETTE, N., "Schade aan verhuurde pand bij rellen", *NjW* 2011, afl. 253, 753.

CLAEYS, I., *Verbintenissenrecht*, s.l., 2017, 319 p.

DAMBRE, M., *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2014, 534 p.

DAMBRE, M., *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2019, 704 p.

DAMBRE, M., DEFOOR, T., VANDROMME, T. en VANNESTE, K., *Huurzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2019, 433 p.

DEBERDT, S., JONCKHEERE, L., KUMS, R. en VANSLEMBROUCK, S., *Samenhuizen Startgids ABC van Gemeenschappelijk Wonen, Vilvoorde*, Luk Jonckheere, 2015, 64 p.

DEPARTEMENT OMGEVING VLAANDEREN, *Leidraad gemeenschappelijk wonen, zorgwonen en tijdelijk wonen*, s.l., 2020, 72 p.

D'HULSTER, M., *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, s.l., 2017, 120 p.

DONNAY, P., *Demografische vooruitzichten 2019-2070 Bevolking en huishoudens*, Brussel, s.l., 2020, 41 p.

HUBEAU, B., "De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden (art. 1759bis B.W.): modaliteiten en voorwaarden", *RW* 1986-87, 895-898.

HUMBLET, C., *SAMENHUIZEN: VAN VERKAVELINGSVERGUNNING TOT (BASIS)AKTE - Een praktische leidraad voor de notaris*, s.l., 2016, 63 p.

KERSTENS, G., *Problemen bij verhuur*, Brussel, Kluwer, 2007, 134 p.

MASSCHELEIN, M., *Het koppel in het huurrecht*, Brussel, Larcier, 2014, 140 p.

MEIRLAEN, M., "Ongeschreven rechtsgrenzen", *NjW* 2018, afl. 380, 285.

MORIAU, A. en NAUWELAERS, I., "Samen onder één dak", *Budget & Recht* 2014, 33-35.

SCHENK, G., "Inlichtingenfiche kandidaat-huurder" in G. SCHENK, *Vastgoed Modellen & Contracten*, Mechelen, Kluwer, 2013, z.p.

SCHENK, G., "[Woninghuur] Brief vraag tot verlenging huurovereenkomst wegens bijzondere omstandigheden" in G. SCHENK, *Vastgoed Modellen & Contracten*, Mechelen, Kluwer, 2013, z.p.

STAD GENT, *Verhuren*, Gent, Woonwijzer, 2019, 36 p.

STRUBBE, T., *Rechtsmisbruik in contractuele aangelegenheden. Een rechtspraakanalyse.*, s.l., 2008-09, 93 p.

THION, P., BOSMANS, P. en VERHAEGHE, K., *Samenhuizen in een coöperatie*, Brussel, Febescoop, 2017, 70 p.

THION, P., "Vlaamse regelgever ontdekt cohousing", *Juristenkrant* 2015, 4.

TIMMERMANS, R., *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 278 p.

TIMMERMANS, R., "De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies", *Huur* 2020, afl. 2, 3-5.

TIMMERMANS, R., "De medehuur binnen het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet", *Huur* 2018, afl. 4, 154-156.

TIMMERMANS, R., "Hamsterhuren of een woning huren met aankoopoptie: hoe realistisch is de eigendomsverwachting?", *Huur* 2017, 54.

TIMMERMANS, R., "Hamsterhuren of een woning huren met aankoopoptie: hoe realistisch is de eigendomsverwachting?", *Huur* 2017, 57-58.

TIMMERMANS, R., "Het dilemma tussen het afdwingen van energieneutraal makende werken aan de huurwoning en een huurprijsverhoging", *Huur* 2018, 6.

TIMMERMANS, R., "Het grondrecht op privacy van de huurder en het recht van de verhuurder op betreding van de huurwoning", *Huur* 2011, 57-58.

VANDENBERGHE, H., "[Inbreuk op de zorgvuldigheidsnorm] Rechtsmisbruik", *TPR* 2010, afl. 4, 2006.

VANDENBERGHE, H., "[Inbreuk op de zorgvuldigheidsnorm] Rechtsmisbruik", *TPR* 2010, afl. 4, 2008.

VANDENBERGHE, H., "[Inbreuk op de zorgvuldigheidsnorm] Rechtsmisbruik", *TPR* 2010, afl. 4, 2010.

VANDENBUSSCHE N. en VERHAEGHE, K., *Samenhuizen en appartementsmede-eigendom*, Brussel, Febescoop, 2017, 39 p.

VAN DEN HOUTE, K., RYCKEWAERT, M., DELBEKE, B., OOSTERLYNCK, S. en DE BOECK, S., *Gemeenschappelijk wonen*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 95 p.

VANDEVELDE, M., "Huurwetgeving in een nieuw jasje", *Juristenkrant* 2007, afl. 154, 7.

VAN DE VELDE, C., "Woninghuur: wat zijn de concrete gevolgen van het overlijden van de huurder?", *Huur* 2009, 12-14.

VANDROMME, T., "Addendum aan de huurovereenkomst waarin een nieuwe huurder aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven* 2019, IV.493.

VANDROMME, T., "Aanvraag aan verhuurder om een nieuwe huurder tot de huurovereenkomst toe te laten" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven* 2019, IV.493.

VANDROMME, T. en VERMEIR, D., "Het Vlaams Woninghuurdecreet: continuïteit met eigen accenten", *Not.Fisc.M.* 2019, afl. 3, 60-61.

VANDROMME, T. en VERMEIR, D., "Het Vlaams Woninghuurdecreet: continuïteit met eigen accenten", *Not.Fisc.M.* 2019, afl. 3, 64-65.

VANDROMME, T., "Verzoekschrift aan de vrederechter om een persoon te laten toetreden tot de overeenkomst" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven* 2019, IV.493.

VANDROMME, T., "Verzoekschrift aan de vrederechter van een medehuurder om zich te laten vervangen door een nieuwe medehuurder" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven* 2019, IV.493.

VANDROMME, T. en VERMEIR, D., “Vlaanderen regelt privaat huren in apart Vlaams woninghuurdecreet”, *Juristenkrant* 2018, afl. 378, 3.

VERMEIR, D., VANDROMME T. en HUBEAU, B., “De Brusselse Woninghuurordonnantie: wat nieuws onder de zon?”, *Not.Fisc.M.* 2018, afl. 2, 194-195.

VERMEIR, D. en HUBEAU, B., “Huur, medehuur en feitelijke samenwoning”, *NjW* 2017, 2-10.

VERMEIR D. en MEYS, S., “Verhuurder is aansprakelijk als makelaar huurwaarborg verliest”, *Juristenkrant* 2018, afl. 368, 3.

VERMEIR, D. en VANDROMME, T., “Vlaams woninghuurdecreet zorgt voor continuïteit en vernieuwing”, *Juristenkrant* 2018, afl. 379, 3.

VERMEIR, D., *Woninghuur. Medehuur, huurschade en de bevoegdheid inzake woninghuur*, Gent, Larcier, 2018, 88 p.

X., “Huurcontracten kunnen vanaf 1 januari 2017 online geregistreerd worden”, *Notariaat* 2017, afl. 6, 5-6.

X., “Samenlevingscontract (B.W. art. 1475)” in X., *Algemene Modellenverzameling voor de Rechtspraak (A.M.R.)* 2004, II.

Onlinebronnen

ADLEX ADVOCATEN, *Medehuur onder het Vlaams Woninghuurdecreet*, <https://www.adlex.be/nl/artikels/11988-medehuur-onder-het-vlaams-woninghuurdecreet>.

ADVORECHT, *Hoe zeg je een huurcontract op? Aandachtspunten*, <https://advorecht.be/kennisbank/huurrecht/huur/hoe-zeg-je-een-huurcontract-op-aandachtspunten/>.

AGENSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Impact maatregelen ter bestrijding van de coronacrisis op het huurrecht*, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/bijlage_huurrecht_-_gevolgen_corona-crisis_9-04-2020.pdf.

AG INSURANCE, *Meerdere huurders voor één pand*, <https://www.aginsurance.be/Retail/nl/woning/verhuurder/Paginas/samen-huren.aspx>.

BELGIUM.BE, *Feitelijk gezin*, <https://www.belgium.be/nl/familie/koppel/samenwonen>.

BELGIUM.BE, *Huwelijksformaliteiten*, <https://www.belgium.be/nl/familie/koppel/huwelijk/formaliteiten>.

B&A ADVIES, *Feitelijk samenwonen of wettelijk samenwonen?*, <http://www.boekhouder.be/faq/882-feitelijk-samenwonen-of-wettelijk-samenwonen.html>.

CHAUDOIR, R., *Samenwonen met onbekenden?*, <https://www.logic-immo.be/nl/immo-nieuws/samenwonen-met-onbekenden-34863.html>.

DE TIJD, *Samenwonende huurder kan gemakkelijk vertrekken*, <https://www.tijd.be/netto/dossier/vastgoedgids2-2017/samenwonende-huurder-kan-makkelijker-vertrekken/9928229.html>.

DEWAELE, *De mogelijkheden van de verhuurder om een huurcontract voortijdig op te zeggen*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/de-mogelijkheden-van-de-verhuurder-om-een-woninghuurovereenkomst-voortijdig>.

DEWAELE, *Wat als uw huurder de huurwoning beschadigt?*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/huurder-beschadigt-huurwoning>.

DEWAELE, *Wat is een plaatsbeschrijving en waarom is dit nodig?*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/plaatsbeschrijving>.

DEWAELE, *Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder?*, <https://www.dewaele.com/nl/advies/verplichtingen-verhuurder>.

EELBODE, F., *Hoever mag u gaan in het screenen van kandidaat-huurders?*, <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/hoever-mag-u-gaan-in-het-screenen-van-kandidaat-huurders/10028334.html>.

EEN.BE, *Wat is cohousing en wat zijn de voordelen?*, <https://www.een.be/wonen-tv/wat-is-cohousing-en-wat-zijn-de-voordelen>.

FOD FINANCIËN, *Registratie huurcontract*, https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren_-_verhuren/registratie_huurcontract#q1.

TIPS & ADVIES ONDERNEMINGSDATABANK, *GDPR en het inkomen van uw huurder...*, https://ondernemingsdatabank.indicator.be/woninghuur_huurder/gdpr_en_het_inkomen_van_uw_huurder_/VLTAVGAR_EU24060101/related.

TIPS & ADVIES ONDERNEMINGSDATABANK, *Uw huurder en zijn domicilie*, https://ondernemingsdatabank.indicator.be/woninghuur/uw_huurder_en_zijn_domicilie_/VLTAVGAR_EU21100101/related.

HAECKX, I., *Medehuur onder het Vlaams Woninghuurdecreet*, <https://www.adlex.be/nl/artikels/11988-medehuur-onder-het-vlaams-woninghuurdecreet>.

HUISVESTING.BRUSSELS, *Ik ben medehuurder of toekomstig medehuurder*, <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/faq/ik-ben-medehuurder-of-toekomstig-medehuurder>.

HUURDERSBOND, *Het antwoord op uw coronavraag*, <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/het-antwoord-op-uw-coronahuurvraag/?cn-reloaded=1>.

HYPOTHEEK LENEN, *Mijn huurcontract is niet geregistreerd: wat zijn de gevolgen?*, <https://www.hypotheeklenen.be/tips-advies/mijn-huurcontract-is-niet-geregistreerd-wat-zijn-de-gevolgen/>.

IMMOVLAN, *Dit riskeer je als je een niet-vergunde woonruimte verhuurt*, <https://immo.vlan.be/nl/advies/huren/29552/dit-riskeer-je-als-je-een-niet-vergunde-woonruimte-verhuurt>.

IMMOVLAN.BE, *Gezamenlijk huren en onderverhuren: welke verschillen?*, <https://immo.vlan.be/nl/nieuws/8641/gezamenlijk-huren-en-onderverhuren-welke-verschillen>.

IMMOWEB, *De huurwaarborg van A tot Z*, <https://blog.immoweb.be/nl/huren/huurwaarborg/>.

IMMOWEB, *Teruggave van een pand op het einde van de huurovereenkomst*, <https://docs.immoweb.be/nl/teruggave-pand-op-einde-van-huurcontract>.

JURECA, *Overdracht huurwoning*, <https://www.jureca.be/gratis-juridisch-advies/wonen-huur/huur/huurovereenkomst/overdracht-huurwoning>.

KBC, *Trouwen, of wettelijk of feitelijk samenwonen?*, <https://www.kbc.be/particulieren/nl/gezin/trouwen-of-samenwonen.html>.

KENNISCENTRUM WWZ, *Leefgemeenschap van religieuzen*, <http://www.kenniscentrumwwz.be/node/233>.

LEBONBAIL, *De looptijd van het woonhuurcontract*, <https://www.lebonbail.be/nl/artikels/de-looptijd-van-het-woonhuurcontract>.

LEBONBAIL, *Hoe een contract voor medehuur opstellen?*, <https://www.lebonbail.be/nl/artikels/hoe-een-contract-voor-medehuur-opstellen?>

LEBONBAIL, *Is de verhuurder verantwoordelijk voor de overlast die de huurder ondervindt?*, <https://www.lebonbail.be/nl/artikels/is-de-verhuurder-verantwoordelijk-voor-de-overlast-die-de-huurder-ondervindt>.

LOGIC IMMO, *Registratie van je huurcontract*, <https://www.logic-immo.be/nl/immo-nieuws/registratie-huurcontract-33979.html>.

NETWERK BEWUST VERBRUIKEN, *Gedeeld wonen: een overzicht*, <https://www.bewustverbruiken.be/artikel/gedeeld-wonen-een-overzicht>.

ONLINE ADVOCaat, *Rechtsmisbruik*, <http://www.onlineadvocaat.be/artikels/rechtsmisbruik/>.

SAMENHUIZEN VZW, *Hoe zit het met huurcontracten bij samenhuizen?*, <https://www.samenhuizen.be/hoe-zit-het-met-huurcontracten-bij-samenhuizen>.

SAMENHUIZEN VZW, *Probeer zo te voorkomen dat de gemeente jou en je huisgenoten als één gezin ziet*, <https://www.samenhuizen.be/probeer-zo-te-voorkomen-dat-de-gemeente-jou-en-je-huisgenoten-als-één-gezin-ziet>.

SAMENHUIZEN VZW, *Wat is het?*, <https://www.samenhuizen.be/wat-het>.

STAD GENT, *Samenhuizen*, <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/alternatieve-woonvormen/samenhuizen>.

STAD LEUVEN, *Co-housing of samenhuizen*, <https://www.leuven.be/co-housing-samenhuizen>.

STANNAH, *Onafhankelijkheid door cohousing of gemeenschappelijk wonen*, <https://blog.stannah.be/nl-be/samenleving/cohousing-gemeenschappelijk-wonen/#wat-is-central-of-gemeenschappelijk-wonen>.

TEST AANKOOP, *Een huurwoning delen: wat moet je weten*, <https://www.test-aankoop.be/woning-energie/huren/dossier/huurwoning-delen>.

VDV ADVOCATEN, *Dossier nieuw Vlaams Woninghuurdecreet : de huurovereenkomst en de beëindiging van het samenwonen*, <https://www.vdvadvocaten.be/nl/vdvnewsd/32-huurovereenkomst-en-beëindiging-samenwonen-wettelijk-feitelijk-partners-niet-partners>.

VLAANDEREN.BE, *Conformiteitsattest voor (huur)woningen*, <https://www.vlaanderen.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen>.

VLAANDEREN.BE, *Gemeenschappelijk wonen en woningdelen*, <https://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen>.

VLAANDEREN.BE, *Impact corona op de huurmarkt*, <https://www.vlaanderen.be/een-woning-huren>.

VLAANDEREN.BE, *Wanprestatie*, <https://www.woninghuur.vlaanderen/wanprestatie>.

VOET, S., *Screening van kandidaat-huurders. Hoe ver mag je gaan?*, <https://www.stijnvoet.be/nl/nieuws/screening-van-kandidaat-huurders-hoe-ver-mag-je-gaan/>.

VRT NWS, *Esther woont samen met vrienden: "Als ik hoor dat mensen 700 euro huur betalen schrik ik wel, wij zitten rond 250 euro"*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/02/15/reeks-samenwonende-vrienden/>.

VRT NWS, *Ook huurders en verhuurders zitten met vragen over corona: wat met herstellingen? En kan ik de huur uitstellen?*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/30/ook-huurders-en-verhuurders-zitten-met-vragen-over-corona-wat-m/?fbclid=IwAR16orB1nMeOr8jhPP-6yph4vTCTaBVkmCoWlfoI-l7tDz3xzE7NCGJrFSk>.

WANTED.LAW, *Medehuur onder het nieuwe Vlaamse Huurdecreet. Een eerste analyse van de nieuwe regels*, <https://www.wanted.law/nl/Most-Wanted/Wanted-Facts/Artikel/Id/23331/Medehuur-onder-het-nieuwe-Vlaamse-Huurdecreet-Een-eerste-analyse-van-de-nieuwe-regels>.

WONEN IN BRUSSEL, *Gemeenschappelijk wonen*, <https://www.woneninbrussel.be/kopen-brussel/koopaanbod/gemeenschappelijk-wonen>.

WONENVLAANDEREN.BE, *Een huurovereenkomst opstellen*, <https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren/een-huurovereenkomst-opstellen>.

WONENVLAANDEREN, *Wat kan en wat kan niet bij het zoeken van een huurder?*, <https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren/wat-kan-en-wat-kan-niet-bij-het-zoeken-van-een-huurder>.

Bijlagen

1. Brief vraag tot verlenging huurovereenkomst wegens bijzondere omstandigheden
--

AANGETEKEND

Aan de heer/mevrouw (naam en voornaam)
(straat, nummer)
(postnummer en plaatsnaam)

(indien vennootschap:)
(aard en maatschappelijke benaming)
(straat, nummer)
(postnummer en plaatsnaam)

(plaats), (datum)

Geachte mevrouw, geachte heer,

Wij verwijzen naar de huurovereenkomst van (datum), opgezegd tegen (datum).

Wegens buitengewone omstandigheden is het ons onmogelijk om de woning tegen deze datum vrij te maken.

Inzonderheid verwijzen wij naar (voorbeeld: gezondheidstoestand van (naam en relatie), het feit dat de nieuwbouw van onze woning door omstandigheden buiten onze wil vertraging heeft opgelopen, enz.).

Om deze reden verzoeken wij u ons een verlenging van de huurovereenkomst toe te staan tot (datum), onder dezelfde voorwaarden als thans geldend.

Mogen wij u vragen om binnen de veertien dagen na postdatum uw akkoord te willen meedelen door de bijgevoegde kopie van deze brief voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen?

Hoogachtend,
(handtekening)

Voor akkoord,
(handtekening verhuurder)

Opmerkingen

- Alle huurders dienen deze aanvraag te ondertekenen, met inbegrip van de gehuwde partner of de partner onder het statuut van de wettelijke samenwonenden.
- Dit verzoek moet aan de verhuurder gericht zijn, uiterlijk één maand vóór de vervaldag van de huurovereenkomst.
- De verlenging wordt vrij bepaald in onderling overleg tussen de huurder en de verhuurder. Komen de partijen niet tot overeenstemming, dan beslist de rechter, rekening houdend met de belangen van zowel de huurder als de verhuurder. Als buitengewone omstandigheid voor de verhuurder zou niet gelden dat hij de woning reeds heeft verhuurd aan een derde op het ogenblik dat hij door de zittende huurder nog kan worden gevat door een verzoek tot verlenging. Wanneer de overeengekomen duur van de verlenging eindigt, eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder dat er een opzegging door de verhuurder vereist is.
- Er kan slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging worden ingediend; twee keer een beroep op een bijzondere omstandigheid in hoofde van de huurder is dus het absolute maximum.
- Het is van geen belang wie de opzegging gaf (de huurder of de verhuurder) opdat de huurder zich op bijzondere omstandigheden zou kunnen beroepen dewelke een verlenging kunnen verantwoorden.
- Dit schrijven moet aangetekend gebeuren op straffe van nietigheid.³⁴²

³⁴² G. SCHENK, “[Woninghuur] Brief vraag tot verlenging huurovereenkomst wegens bijzondere omstandigheden” in G. SCHENK, *Vastgoed Modellen & Contracten*, Mechelen, Kluwer, 2013, z.p.

2. Verzoekschrift aan de vrederechter van een medehuurder om zich te laten vervangen door een nieuwe medehuurder

Verzoekschrift aan de vrederechter te ..., ingediend op

Aan de heer/mevrouw vrederechter te ...

Geachte heer, Geachte mevrouw,

Betreft: verzoek om een persoon te laten toetreden tot de huurovereenkomst ter vervanging van een vertrekkende medehuurder

Ondergetekenden,

De heer/ mevrouw ..., geboren op ..., met rijksregisternummer ..., wonende te ...,
(en)

De heer/ mevrouw ..., geboren op ..., met rijksregisternummer ..., wonende te ...

Huurder van een woning gelegen ..., krachtens een huurovereenkomst d.d. ... (de huurder die de huurovereenkomst heeft opgezegd en de persoon die hem wenst te vervangen, moeten het verzoekschrift mee ondertekenen)

Hierna verzoekers, die ondertekenen,

dienen een verzoekschrift in tegen:

De heer/ mevrouw ..., geboren op ..., wonende te ...,
(en/of)

De heer/ mevrouw ..., geboren op ..., wonende te ...,
Verhuurder(s)

en

De heer/ Mevrouw ..., geboren op ..., wonende te ...,
(en/of)

De heer/ Mevrouw ..., geboren op ..., wonende te ...,
Medehuurder(s)

De hogervermelde verzoeker ... bewoont de huurwoning krachtens een huurovereenkomst d.d. ...

Op ... zegde ik deze huurovereenkomst op ten persoonlijke titel met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Op ... deed ik aangetekend een verzoek bij de verhuurder(s) en de medehuurder(s) om de heer/mevrouw ... mee huurder te laten worden.

Op mijn verzoek werd door de verhuurder(s) en/of de medehuurder(s) niet ingegaan.

De heer/mevrouw ... verkeert evenwel niet in één van de gevallen, vermeld in artikel 52, § 3, vierde lid, 1° tot en met 3° van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Mag ik U daarom vragen, Mijnheer/Mevrouw de Vrederechter, in toepassing van artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet de gevraagde toetreding tot de huurovereenkomst van de heer/mevrouw ... toe te staan en ons, de verhuurder(s) en de medehuurder(s) daartoe binnen de wettelijk voorziene termijn op te roepen om voor U te verschijnen.

Gedaan te ... op ...

Met eerbied,

...

(het verzoekschrift moet ondertekend worden door de verzoekers)

Bijlagen: (te nummeren)

1. kopie huurovereenkomst
2. kopie van de opzeggingsbrief
3. kopie van de aanvraag tot toetreding tot de huurovereenkomst
4. kopie van het antwoord van de verhuurder en/of medehuurder(s) (indien beschikbaar)
5. kopie bewijsstukken i.v.m. het zich niet bevinden in één van de uitsluitingsgronden (indien beschikbaar)
6. getuigschrift van de woonplaats van de verhuurder(s) en medehuurder(s)
7. attest van de gezinssamenstelling van de huurder(s)³⁴³

³⁴³ T. VANDROMME, "Verzoekschrift aan de vrederechter van een medehuurder om zich te laten vervangen door een nieuwe medehuurder" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven* 2019, IV.493.

3. Addendum aan de huurovereenkomst waarin een nieuwe huurder aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd

ADDENDUM HUUROVEREENKOMST D.D. ...

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

(Indien natuurlijke perso(o)n(en))

De heer/ mevrouw ..., geboren op ... te ...

en/of

De heer/ mevrouw ..., geboren op ... te ...

(samen) wonende te: ...

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn (schrappen wat niet past).

(Indien rechtspersoon)

Naam rechtspersoon: ...

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

Met maatschappelijke zetel te: ...

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: ..., hebbende de functie van ...

Hierna genoemd: "verhuurder"

EN

De heer/ Mevrouw ..., geboren op ... te ...

en/of

De heer/ Mevrouw ..., geboren op ... te ...

met hoofdverblijfplaats te: ...

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn (schrappen wat niet past).

Hierna genoemd: "huurder(s)"

WORDT VOLGEND ADDENDUM BIJ DE HUUROVEREENKOMST D.D. ... GEVOEGD:

Met toepassing van artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet komen verhuurder en huurder(s) overeen dat de heer/mevrouw ..., geboren te ... op ... mee huurder zal worden vanaf datum van ondertekening van dit addendum.

Alle verbintenissen van de huurders krachtens de huurovereenkomst blijven onverminderd van kracht.

Opgemaakt in ... exemplaren te ... op ...

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder,

De huurder(s),

De mede-huurder,

(alle huurders moeten het addendum mee ondertekenen)

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)³⁴⁴

³⁴⁴ T. VANDROMME, "Addendum aan de huurovereenkomst waarin een nieuwe huurder aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven* 2019, IV.493.

4. Aanvraag aan verhuurder om een nieuwe huurder tot de huurovereenkomst toe te laten

AANGETEKEND

Betreft: huurovereenkomst voor de woning, gelegen te ...

Geachte heer/mevrouw,

Wij verwijzen naar de huurovereenkomst, d.d. ..., tussen ons overeengekomen, met betrekking tot de woning gelegen te

Bij deze willen wij u verzoeken om de heer/mevrouw ..., geboren te ... op ..., mee huurder te laten worden.

Deze persoon zal na uw akkoord mee instaan voor de uitvoering van onze huurdersverplichtingen.

U kan uw akkoord geven door de kopie van deze brief die wij als bijlage voegen te tekenen voor akkoord.

Wij danken U bij voorbaat voor het in overweging willen nemen van ons verzoek.

Hoogachtend,

De huurder(s)

De persoon die wil toetreden

(alle huurders moeten de aanvraag mee ondertekenen)

Bijlage: kopie van deze brief, terug te zenden voor akkoord³⁴⁵

³⁴⁵ T. VANDROMME, "Aanvraag aan verhuurder om een nieuwe huurder tot de huurovereenkomst toe te laten" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven* 2019, IV.493.

5. Verzoekschrift aan de vrederechter om een persoon te laten toetreden tot de overeenkomst

Verzoekschrift aan de vrederechter te ..., ingediend op

Aan de heer/mevrouw vrederechter te ...

Geachte heer, Geachte mevrouw,

Betreft: verzoek om een persoon te laten toetreden tot de huurovereenkomst

Ondergetekende(n),

De heer/ mevrouw ..., geboren op ..., met rijksregisternummer ..., wonende te ...,
(en)

De heer/ mevrouw ..., geboren op ..., met rijksregisternummer ..., wonende te ...,

Huurder(s) van een woning gelegen ..., krachtens een huurovereenkomst d.d. ... (alle huurders en de persoon die wenst toe te treden, moeten het verzoekschrift mee ondertekenen)

Hierna verzoekers, die ondertekenen,

dienen een verzoekschrift in tegen:

De heer/ mevrouw ..., geboren op ..., wonende te ...,
(en/of)

De heer/ mevrouw ..., geboren op ..., wonende te ...,
Verhuurder(s)

De hogervermelde verzoekers bewonen de huurwoning krachtens een huurovereenkomst d.d. ...

Op ... deden wij aangetekend een verzoek bij de verhuurder(s) om de heer/mevrouw ... mee huurder te laten worden.

Op ons verzoek werd door de verhuurder(s) niet ingegaan.

De heer/mevrouw ... verkeert evenwel niet in één van de gevallen, vermeld in artikel 52, § 1, derde lid, 1° tot en met 4° van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Mogen wij U daarom vragen, Mijnheer/Mevrouw de Vrederechter, in toepassing van artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet de gevraagde toetreding tot de huurovereenkomst van de heer/mevrouw ... toe te staan en ons en de verhuurder(s) daartoe binnen de wettelijk voorziene termijn op te roepen om voor U te verschijnen.

Gedaan te ... op ...

Met eerbied,

...

(het verzoekschrift moet ondertekend worden door de verzoeker(s))

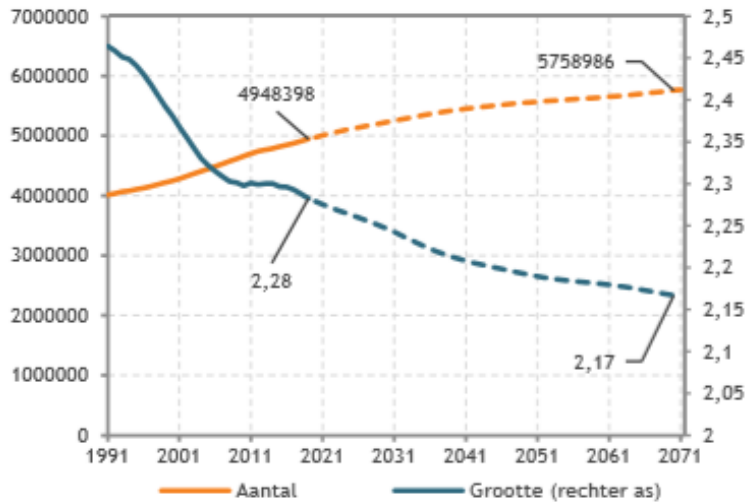
Bijlagen: (te nummeren)

1. kopie huurovereenkomst
2. kopie van de aanvraag tot toetreding tot de huurovereenkomst
3. kopie van het antwoord van de verhuurder (indien beschikbaar)
4. kopie bewijsstukken i.v.m. het zich niet bevinden in één van de uitsluitingsgronden (indien beschikbaar)
5. getuigschrift van de woonplaats van de verhuurder(s)
6. attest van de gezinssamenstelling van de huurder(s)³⁴⁶

³⁴⁶ T. VANDROMME, "Verzoekschrift aan de vrederechter om een persoon te laten toetreden tot de overeenkomst" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven* 2019, IV.493.

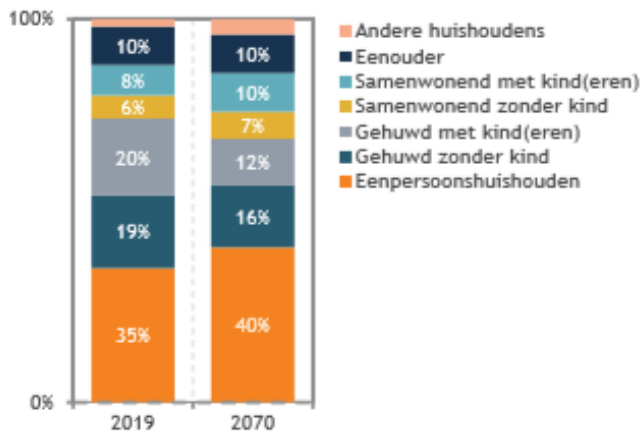
6. Onderzoek Federaal Planbureau grootte en verdeling huishoudens 2070

Figuur 9 Aantal en gemiddelde grootte van huishoudens - België



Bron:
 1991-2019, waarnemingen: RR-Statbel en berekeningen FPB.
 2020-2070: Demografische vooruitzichten 2019-2070, FPB en Statbel.

Figuur 10 Verdeling van de huishoudentypes



Bron:
 2019, waarnemingen: RR-Statbel en berekeningen FPB.
 2070: Demografische vooruitzichten 2019-2070, FPB en Statbel.

347

³⁴⁷ P. DONNAY, *Demografische vooruitzichten 2019-2070 Bevolking en huishoudens*, Brussel, s.l., 2020, 10.

7. Mogelijke bepalingen in een samenlevingsovereenkomst

Regeling inzake gezamenlijke huisraad

Partijen wonen samen. Ten behoeve van hun samenwonen hebben zij in hun woning lichamelijke roerende goederen gebracht die zij tot hun gezamenlijk gebruik bestemd hebben. Het gaat om meubels, huishoudelijk gerief, voorwerpen ter versiering en stoffering van de woning, en dergelijke meer.

Aan de goederen die niet in deze akte vermeld worden als zijnde persoonlijk van één van hen, of – voor in de toekomst te verwerven goederen – waarvoor zij geen aankoopbewijs op naam van één van hen kunnen voorleggen, verklaren de partijen beiden te hebben bijgedragen of te zullen hebben bijgedragen. Zij beschouwen zulke goederen als toebehorende aan hen beiden, in een onverdeeldheid waarin ze gelijkgerechtigd zijn. Zij zorgen ook samen voor het onderhoud ervan, de herstelling, uitbreiding of vervanging ervan, naar ieders financiële mogelijkheden.

Regeling inzake gezamenlijke rekeningen

Partijen hebben ook gezamenlijke gelden die zij samen beheren via een of meer bank- of spaarrekeningen die op hun beider naam zijn geopend of op hun beider naam als titularis van de rekening zijn gebracht. Deze gelden worden door partijen samen aangewend ter voldoening van de kosten van hun samenwonen, en de rekeningen worden gecrediteerd met gelden die zowel van de ene als van de andere partij afkomstig zijn, afhankelijk van ieders financiële mogelijkheden.

Bewijsregeling inzake de roerende goederen van partijen

Partijen wonen samen op het hierboven vermelde adres. Beide partijen erkennen en bevestigen wederzijds dat alle goederen die zich op dit adres bevinden, uitsluitend toebehoren aan voornoemde [heer | mevrouw] ..., behoudens de hierna vermelde goederen, die exclusief eigendom zijn van voornoemde [heer | mevrouw] ..., meer bepaald:

Partijen verklaren overeengekomen te zijn als bindend tussen hen en tevens bindend voor hun rechthebbenden dat wat betreft de goederen die in de toekomst verkregen zullen worden en die zich bevinden in hun gezamenlijke woning, het vermoeden zal gelden dat deze goederen exclusieve eigendom zijn van [de heer | mevrouw] ..., behoudens die goederen waarvan, uit stukken afkomstig van derden (facturen, bestelbons, aankoopborderellen, enz.) of uit tussen partijen opgemaakte akten en geschriften, blijkt dat die bepaalde goederen exclusieve eigendom zijn van [de heer | mevrouw] ..., of onverdeelde eigendom zijn van beide partijen.

Regeling inzake de persoonlijke inboedel van partijen

De voormelde comparanten verklaren overeengekomen te zijn dat zij elkaar wederzijds toekennen een recht van gebruik van de hierna vermelde goederen die een van hen als inboedel persoonlijk toebehoren, evenals van de goederen die zij verder persoonlijk als inboedel verwerven en van een wagen. Behoudens vermelding in deze akte, zal die eigendom moeten blijken, hetzij uit aankoopbewijzen opgemaakt op persoonlijke naam van een van hen, hetzij uit geschriften door hen beiden ondertekend. Dat recht van gebruik zal in principe duren zolang de genietter ervan leeft. Dat recht zal moeten in acht genomen worden door de erfgenamen van de eigenaar van deze

persoonlijke goederen, die tevens als rechtsopvolgers gehouden zijn de hierbij tussen partijen overeengekomen bewijsregels inzake het persoonlijk of gezamenlijk karakter van de goederen te eerbiedigen.

Het bedoelde recht van gebruik van persoonlijke goederen zal evenwel vervroegd eindigen, enerzijds wanneer het samenwonen van partijen tijdens hun beider leven wordt beëindigd om een andere reden dan dat een van hen verzorging behoeft buiten de gezamenlijke woning, anderzijds wanneer de overlevende partner een nieuwe samenwoning aanvat, in welk geval de persoonlijke goederen van de overleden partner binnen een maand na het schriftelijk geuit verzoek van diens erfgenamen aan hen moeten worden afgegeven.

Lijst van de huidige persoonlijke inboedel van [de heer | mevrouw] ...,

...

Lijst van de huidige persoonlijke inboedel van [de heer | mevrouw] ...,

...

Onderhoudsafspraken

Zolang zij samenwonen, verbinden beide partijen zich er wederzijds toe bij te dragen in de lasten van hun samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden, rekening houdend met hun inkomsten en vermogen.

Derhalve zullen zij tijdens hun samenwonen wederzijds instaan voor elkaars levensonderhoud, ook bij ziekte, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid van een van hen.

Zij verbinden zich ertoe deze onderhoudsverplichting te zullen nakomen gedurende ... nadat zij in onderling akkoord of op initiatief van een van hen de samenwoning beëindigd hebben. Indien zij dan geen akkoord over de wijze van nakoming van deze onderhoudsverplichting kunnen bereiken, verbinden zij zich ertoe de beslissing daaromtrent op bindende wijze toe te vertrouwen aan een derde die ze in gemeen akkoord aanwijzen, of die op eenzijdig verzoek van de belanghebbende partij aangewezen wordt door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van ...

Geldigheid samenlevingsovereenkomst

De samenlevingsovereenkomst is geldig voor de termijn die beschreven is in de ondertekende huurovereenkomst, met name vanaf de ingebruikname van de woning op ... tot en met ...

Vertrek van één van de huurders

Bij opzeg door één of meerdere huurders zullen zij de opzegging minstens 3 maanden vóór het verlaten van de woning bekend maken. In samenspraak met de blijvende huurders zullen zij nieuwe huurders zoeken. Deze moeten een inkomen hebben en tussen 18 en 30 jaar oud zijn (tenzij anders overeengekomen met de blijvende huurders).

Bij opzeg door alle huurders op hetzelfde moment, blijven de bepalingen, omschreven in de huurovereenkomst, van toepassing.³⁴⁸

³⁴⁸ X., "Samenlevingscontract (B.W. art. 1475)" in X., *Algemene Modellenverzameling voor de Rechtspraak* (A.M.R.) 2004, II.

8. Voorbeeld medehuurpact

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST: MEDEHUURPACT

Dit document dient enkel ondertekend te worden door de huurders. Aangezien de ondertekening van het medehuurpact een essentiële voorwaarde uitmaakt voor de toepassing van het stelsel van medehuur voorzien door de artikelen 257 tot en met 261 van de Brusselse Huisvestingscode, dient een kopie van het medehuurpact meegedeeld te worden aan de verhuurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. Het stelsel van medehuur is slechts van toepassing voor zover alle partijen, met inbegrip van de verhuurder, uitdrukkelijk instemmen met de toepassing van de wettelijke regeling voorzien in de artikelen 257 tot en met 261 van de Brusselse Huisvestingscode.

TUSSEN ONDERGETEKENDE MEDEHUURDERS:

a. De heer-mevrouw ⁽¹⁾

voornaam en naam:

woonplaats:.....

(hierna genoemd "huurder 1")

b. De heer-mevrouw ⁽¹⁾

voornaam en naam:.....

woonplaats:.....

(hierna genoemd "huurder 2")

c. De heer-mevrouw ⁽¹⁾

voornaam en naam:.....

woonplaats:.....

(hierna genoemd "huurder 3")

d. De heer-mevrouw ⁽¹⁾

voornaam en naam:.....

woonplaats:.....

(hierna genoemd "huurder 4")

e. De heer-mevrouw ⁽¹⁾

voornaam en naam:.....

woonplaats:.....

(hierna genoemd "huurder 5")

⁽¹⁾ Schrapen wat niet past

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET:

Ondertekenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar gebonden door de huurovereenkomst m.b.t. het goed gelegen te, gesloten

op.....

OM OVEREEN TE KOMEN WAT VOLGT:

1. Betaling van de huurprijs en de lasten

Keuze tussen optie A en optie B. Enkel de gekozen clausule invullen.

A . De huurders openen een gemeenschappelijke rekening bij de bank waarop elke huurder zijn hierna vermeld aandeel in de huurprijs en lasten⁽¹⁾ overschrijft uiterlijk de van elke maand. Er wordt een permanente opdracht ingevoerd zodat de **globale huurprijs en lasten**⁽¹⁾ verschuldigd aan de verhuurder uiterlijk de van elke maand overgeschreven wordt (worden) op diens rekening.

of

B. Elke huurder schrijft zijn hierna vermeld aandeel in de huurprijs en lasten⁽¹⁾ over op rekening nummer..... op naam van huurder..... (1,2, 3, 4 of 5).

Laatstgenoemde verbindt er zich toe om de **globale huurprijs en lasten**¹ verschuldigd aan de verhuurder uiterlijk de van elke maand over te schrijven op diens rekening.

Indien de voor de betaling van de huurprijs verantwoordelijke huurder vroegtijdig vertrekt, duiden de andere medehuurders een nieuwe verantwoordelijke aan.

2. Verdeelsleutel van de huurprijs en de lasten

De globale huurprijs verschuldigd aan de verhuurder wordt verdeeld als volgt:

Huurder 1: (breukdeel of percentage)
Huurder 2: (breukdeel of percentage)
Huurder 3: (breukdeel of percentage)
Huurder 4: (breukdeel of percentage)
Huurder 5: (breukdeel of percentage)

De huurlasten (onderhoud van de uitrusting van het gehuurde goed, kosten van herstellingen ten laste van de huurder, verbruikskosten, gemeenschappelijke uitgaven) worden als volgt verdeeld:

- in gelijke delen⁽¹⁾
- volgens het breukdeel/percentage hierboven bepaald voor de betaling van de huurprijs ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Schrappen wat niet past

3. Omdeling van de huurschade

Elke huurder staat tegenover zijn medehuurders in voor de beschadigingen berokkend door hem of zijn bezoekers. Indien niet kan uitgemaakt worden wie aansprakelijk is voor de vastgestelde schade, zullen alle medehuurders in gelijke mate bijdragen in de herstellingskosten.

Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, zullen de medehuurders onderling een tussentijdse plaatsbeschrijving maken om ieders aansprakelijkheid voor de aanwezige huurschade te bepalen en de herstellingskosten te verdelen.

4. Huurwaarborg

De huurwaarborg wordt gevestigd zoals voorzien in de huurovereenkomst. Iedere medehuurder betaalt zijn aandeel in de huurwaarborg volgens de verdeelsleutel die voorzien is voor de betaling van de huurprijs.

Huurder (1,2, 3, 4 of 5) neemt de vestiging en het beheer van de huurwaarborg op zich. Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, ontvangt hij zijn aandeel in de huurwaarborg onder aftrek van een eventuele vergoeding voor de n.a.v. de tussentijdse plaatsbeschrijving vastgestelde huurschade. Deze terugbetaling wordt uitgevoerd zodra zijn plaatsvervanger zijn aandeel heeft betaald of uiterlijk zes maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn.

Indien de voor de huurwaarborg verantwoordelijke huurder vroegtijdig vertrekt, duiden de andere medehuurders een nieuwe verantwoordelijke aan.

5. Verzekeringen

Huurder (1,2, 3, 4 of 5) sluit de verzekeringspolis af die voorzien is in de huurovereenkomst en staat in voor de betaling van de premie.

Elke medehuurder draagt in gelijke mate bij tot de betaling van de premie door overschrijving op de rekening vermeld sub 1.A. of 1.B. van onderhavig pact op eerste verzoek van de hierboven vermelde verantwoordelijke huurder.

Indien de voor de verzekeringspremie verantwoordelijke huurder vroegtijdig vertrekt, duiden de andere medehuurders een nieuwe verantwoordelijke aan.

Er zal tevens een verzekeringspolis afgesloten worden voor de inboedel op de wijze en onder de voorwaarden hierboven vermeld ⁽¹⁾.

Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, wordt zijn aandeel in de verzekeringspolis terugbetaald voor de periode waarin hij het goed niet meer bewoont op voorwaarde dat zijn plaatsvervanger zijn aandeel heeft betaald. Ieders aandeel wordt pro rata temporis berekend.

⁽¹⁾ Schrappen wat niet past

6. Inventaris en herkomst van de meubelen

Elke medehuurder is eigenaar van de meubelen die zich in de zijn toegewezen slaapkamer bevinden. Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, dient hij zijn slaapkamer volledig te ontruimen tegen het einde van de opzeggingstermijn.

De meubelen die zich bevinden in de gemeenschappelijke ruimtes worden hierna beschreven met inbegrip van de vermelding aan wie ze toebehoren. Elke huurder die vroegtijdig vertrekt, dient de hem toebehorende meubelen te verwijderen, behoudens andersluidende voorafgaande en schriftelijke overeenkomst met de andere medehuurders.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

7. Aankomst, vertrek- en vervanging van een medehuurder

De medehuurders zullen artikel 260 van de Brusselse Huisvestingscode inzake opzegging en vervroegde uittreding naleven.

Elke medehuurder dient vóór hij zijn intrek neemt in het goed, zijn aandeel in de huurwaarborg te betalen volgens de voorwaarden bepaald sub 4. van onderhavig medehuurpact, alsook zijn aandeel in de verzekeringspolis(sen) volgens de voorwaarden bepaald sub 5. in fine hierboven.

Indien in de loop van de huurovereenkomst een nieuwe medehuurder zijn intrek neemt in het goed, moet hij een aanhangsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen. De ondertekening van het aanhangsel door de nieuwe medehuurder heeft zijn automatische

toetreding tot gevolg volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

8. Bijzondere voorwaarden

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....


Opgemaakt te.....op.....

In exemplaren, waarvan één overhandigd wordt aan de verhuurder voor kennisname. Elke medehuurder verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Huurder 1 Huurder 2 Huurder 3

Huurder 4 Huurder 5

Handtekeningen voorafgegaan door de melding
“gelezen en goedgekeurd”

 verenigde eigenaars propriétaires réunis	Dit document werd opgesteld en uitgegeven door VZW VerenigdeEigenaars/A.S.B.L. Propriétaires Réunis
Violetstraat 43 Rue de la Violette • 1000 Brussel/Bruxelles tel. 02 880 60 24 • fax 02 503 00 98 • info@ve-pr.be • www.ve-pr.be	

Ref: 1.03.2018

9. Interview met Sabine Vanslembrouck van Samenhuizen VZW 9 maart 2020

Er heerst zeer veel verwarring omtrent het onderscheid tussen de verschillende alternatieve woonvormen. De begrippen worden vaak door elkaar gebruikt wat maakt dat de terminologie niet correct wordt gebruikt. Dit heeft tot gevolg gehad dat ook ik mij vergist heb in het onderscheid tussen “cohousing” en “huisdelen”. Kunt u het onderscheid tussen de verschillende alternatieve woonvormen kort verduidelijken?

Uiteraard. Alvorens we met het interview zullen beginnen zal ik even de termen rond de alternatieve woonvormen verduidelijken aangezien er in het algemeen een grote verwarring heerst. Samenhuizen VZW maakt in grote lijnen een onderscheid tussen enerzijds “onder één dak wonen” en anderzijds “autonome woningen”. Dit laatste betekent dat wanneer een bewoner de voorkeur bij wijze van spreken dicht doet men verder kan. Er is eigen sanitair, een eigen keuken, een eigen slaapkamer, enz. Bij huisdelen is dit niet het geval. Er is misschien een eigen slaapkamer of een eigen privédouche, maar er is altijd een functie die ontbreekt. Huisdelen is een alternatieve woonvorm die vaak voorkomt bij bijvoorbeeld studenten. Een leefgemeenschap valt ook onder de categorie “onder één dak”, maar hier delen de bewoners heel veel en ook voor langere tijd. Enkel een privéslaapkamer wordt gedeeld. Huisdelen kan daarentegen verschillende vormen aannemen, maar er is wel altijd een functie tekort. De bewoners kunnen een privé slaapkamer hebben en al de andere functies delen. Daarnaast is het ook mogelijk om een privéslaapkamer en een privédouche te hebben en al de andere functies te delen. Het belangrijkste is dat er telkens een functie tekort is. Bij cohousing, een alternatieve woonvorm met autonome woningen, zijn er aparte huizen die gecombineerd worden met bijvoorbeeld een grote keuken, een feestzaal, een fietsenstalling of een werkplek. Er zijn veel mensen die de alternatieve woonvormen door elkaar halen. Het is dus nodig om duidelijkheid te creëren.

Er bestaat geen juridische regeling voor huisdelen, maar op welke manier wordt huisdelen juridisch geregeld?

Huisdelen wordt eigenlijk niet juridisch geregeld. Er bestaat geen regelgeving, maar er wordt altijd teruggevallen op de gewone huurwetgeving. In een nota van Freya Vandenbossche staat dat je in principe een woning mag delen met iedereen, dus ook met mensen die niet verwant zijn. Overbewoning is hierbij wel verboden. In de nota maakt zij het onderscheid duidelijk tussen huisdelen en kamerwoning aangezien er hier ook veel verwarring rond heerst. Als je als groep naar de gemeente gaat met de intentie om samen te wonen, hebben ze vaak de neiging om het samenwonen van een groep onder de categorie kamerwoning te schuiven, een categorie waar heel veel regels aan verbonden zijn. Belangrijk om mee te delen is dat huisdelen en een kamerwoning niet hetzelfde zijn. In een kamerwoning kunnen studenten wonen. Zij delen wel een aantal functies zoals bijvoorbeeld een keuken, maar zij hebben niet de intentie om gezamenlijk te wonen. De studenten delen letterlijk gewoon een woning. Bij huisdelen is het wel de bedoeling om gezamenlijk samen te wonen.

Welk soort huurovereenkomst wordt er afgesloten wanneer meerdere bewoners beslissen om samen één huis te huren en te delen?

Ook al huren de bewoners samen een huis, sommige verhuurders sluiten liever met elke huurder afzonderlijk een huurovereenkomst. Daarnaast verkiezen sommige verhuurders ook de mogelijkheid om de woning aan één persoon te verhuren waarbij deze persoon de verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat de woning bewoond zal worden door andere huurders, ook wel onderhuur genoemd. Er zijn ook verhuurders die zelf huurder zijn, dit is een zeer

goede zaak. Mensen die in een te groot huis wonen en daar willen blijven wonen kunnen tegelijkertijd hun woning delen met andere mensen. Zij verhuren de woning en wonen er ook. De verhuurder kan dus ook een van de bewoners zijn.

Komt het ook soms voor dat er één huurovereenkomst wordt opgesteld met alle namen en handtekeningen van de bewoners?

Ja dat kan. Het is een beetje te zien aan wie er verhuurd wordt. Sommige verhuurders beschouwen zo'n huurovereenkomst als nadelig. Studenten en jongwerkenden bieden geen standvastigheid. Bij een gezamenlijke huurovereenkomst dient het contract telkens opnieuw aangepast te worden. Als het een vaste situatie betreft dan gebeurt dat vaker. Nu is het wel zo dat indien er een wissel plaatsvindt het contract niet noodzakelijk volledig aangepast dient te worden aangezien het toevoegen van een addendum voldoende is. Dit heeft ervoor gezorgd dat een gezamenlijke huurovereenkomst meer en meer voorkomt.

Voor welke termijn wordt een huurovereenkomst afgesloten?

Hier valt men terug op de Woninghuurwet of het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet.

Is het mogelijk dat de bewoners een verschillende huurtermijn overeenkomen. Moeten alle bewoners bij een gezamenlijk huurovereenkomst dezelfde huurtermijn overeenkomen?

In principe gaat men ervan uit dat het voor iedereen hetzelfde is. Officieel moet dus dezelfde huurtermijn overeengekomen worden. Ik kan mij inbeelden dat je een student bent of een jongwerkende die in een bedrijf in Brussel werkt voor één jaar en daarna terug in de buurt van de ouderlijke woonst gaat wonen. Er zijn dus heel veel mensen die onder mekaar overeenkomen van om die reden wil ik bijvoorbeeld maar één jaar huren.

Huisdelen is zeer populair bij studenten, mag dit zomaar?

Er is geen regelgeving rond huisdelen dus of het verboden is staat nergens geschreven. Vooral in de studentensteden zijn er studenten die als student een huis gaan delen en dan nog even voortdoen wanneer ze gaan werken. Dit komt meer en meer voor. Het is toegestaan om een woning te delen met meerdere niet-verwante mensen. Wat vaak voorkomt is dat steden een rem proberen te zetten op het feit dat studenten gaan huisdelen omdat op deze manier de huurprijzen stijgen. Een voorbeeld hierbij is wanneer 5 studenten gaan huisdelen en zij elk 300 euro per maand betalen. De verhuurder ontvangt op het einde van de maand 1500 euro aan huurgelden. Er is geen enkel gezin dat dit bedrag kan neerleggen. In die zin wordt het verhuren aan studenten wat afgeremd. In Gent is het duurzaam wonen ingevoerd. Studenten en jongwerkenden mogen gezamenlijk samenwonen, maar enkele voorwaarden dienen nageleefd te worden zoals bijvoorbeeld de regel dat de bewoners hun domicilie daar moeten plaatsen, het contract voor meer dan één jaar dient afgesloten worden, enz. Het komt vaak voor dat studenten eigen initiatief nemen en gaan huisdelen. Dit zal naar de toekomst toe niet minderen wegens de financiële redenen.

Is het niet nadelig dat studenten hun domicilie elders dan bij de ouderlijke woning dienen te plaatsen?

Het is te zien wat je nadelig noemt. Voor steden en gemeenten is het interessant om te weten wie er woont omdat zij per persoon die in de stad/gemeente woont gemeentebelasting ontvangt. Het zijn de ouders van de studenten die willen dat hun kinderen thuis gedomicilieerd blijven wegens het kindergeld.

Wat indien één van de bewoners de huurovereenkomst wenst op te zeggen. Heeft dit enige invloed op de andere bewoners?

Zeker en vast. We hebben soms van die situaties waarbij aan ons gevraagd wordt om een oplossing te bieden, maar wij kunnen dat niet oplossen. Eigenlijk moeten de huurders in zo'n gezamenlijke situatie goed het contract lezen. De hoofdelijke en ondeelbare aansprakelijkheid is hierbij zeer belangrijk. Als mensen gezamenlijk iets huren en één van de huurders gaat weg, dan zijn de andere huurders verantwoordelijk om die tijdelijke onderbreking van huurgelden in te vullen. De verhuurder kan beroep doen op de andere huurders. Het is dus zeer belangrijk om het contract goed na te lezen. Sommige verhuurders zetten zo'n beding in de overeenkomst, andere niet. Een solidariteitsclausule kan ook opgenomen worden in de overeenkomst. De vertrekkende huurder is dan verplicht om een nieuwe huurder voor te stellen.

In verband met de intreding van een nieuwe huurder, is de vertrekkende huurder altijd verplicht om een nieuwe huurder voor te stellen?

In principe is dat zo, maar in sommige contracten staat dat de huurgelden kunnen gecompenseerd worden bij de overblijvende huurders. Deze laatste hebben er dan alle belang bij dat er dan een nieuwe huurder komt. In andere contracten staat er niets. In dit geval moet de vertrekkende huurder blijven huren tot het opgevangen is. De vertrekkende huurder is verplicht de verhuurder te blijven betalen. Het is dus ook hier van belang een goede clausule in de overeenkomst op te nemen. Het is vaak zo dat de vertrekkende huurder een nieuwe huurder zal aanwenden. Er zijn heel veel discussies bij mensen die in ruzie liggen. Enerzijds zegt de vertrekkende huurder van trek uw plan, maar anderzijds gaan de overblijvende huurders ook niet aanvaarden dat de vertrekkende huurder eender wie in de woning toelaat. Het is belangrijk dat de persoon binnen de groep past, ze leven namelijk samen. Als het gaat over het samenwonen is het van belang dat de groep akkoord gaat. Vooral de groep moet dus instemmen met de eventuele nieuwe huurder. Het geld speelt hierbij een rol, het is te zien hoe de huurders dat overeengekomen zijn. Als er een gat is en de medehuurders moeten dat gat opvangen, dan gaan zij sneller akkoord gaan met eender welk voorstel. Het is een beetje een complexe zaak, maar tegenwoordig wordt dat goed voorbereid. Wat gebeurt er als iemand vertrekt? Wie moet wie vervangen? Hoe worden die huurgelden opgevangen? Dit dient opgenomen te worden in de overeenkomst.

Wat als de vertrekkende huurder geen nieuwe huurder voorstelt, mogen de overblijvende huurders zelf iemand voorstellen?

Tuurlijk, dat is perfect mogelijk!

Welke procedure dient er gevolgd te worden als een nieuwe bewoner toetreedt?

Iedereen moet akkoord gaan met een potentiële nieuwe huurder. In het beste geval hebben ze een samenlevingsovereenkomst en kennen ze mekaar goed. Het is belangrijk om een profiel te kiezen dat in de groep past. Dit kan zelfs gaan over man-vrouw. Als er al vier mannen zijn en één van de twee vrouwen gaat weg, dan kunnen ze de keuze maken om het evenwicht te behouden.

Als er bijvoorbeeld een bewoner vertrekt en er komt geen nieuwe huurder, voor hoelang kan de vertrekkende huur aansprakelijk gesteld worden om de huurprijs te betalen?

In principe tot het einde van de huurovereenkomst. In de meeste gevallen zal er een nieuwe huurder gezocht worden aangezien dit zowel voordelig is voor de vertrekkende huurder als de overblijvende huurders. Als mensen met slaande ruzie vertrekken wordt er vaak gezegd "trek uw

plan". Het beste voor iedereen is dat het opgelost wordt en dat er iemand nieuw komt, beide partijen hebben hier baat bij.

Dient er een opzeggingstermijn te gebeuren?

In principe wel ja, dit hangt uiteraard van het soort huurcontract af. De opzeggingstermijn wordt korter naargelang de tijd dat de vertrekkende huurder er gewoond heeft. Een vergoeding wordt niet opgelegd, meestal wordt er wel een deel van de huurwaarborg ingehouden.

Hoe dient de opzegging te gebeuren?

Net zoals bij de huurtermijn wordt ook dit geregeld via de Woninghuurwet of het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet.

Hoe zit het in verband met de verbintenissen wanneer meerdere bewoners samen één huis huren?

Wat betreft de betaling van de huurgelden heeft de verhuurder het liefst dat één huurder de som betaalt en dat de betalende huurder zelf de verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat de rest hem zal betalen. Onderling moeten ze dit dan overeenkomen. Het kan zijn dat de verhuurder een contract heeft met elke huurder afzonderlijk, dan moet hij dit zelf opvolgen. De kosten en lasten zijn ook verschillend per situatie. In een studenten situatie zijn die kosten fiks. Naast de huurkosten betalen de studenten per maand een forfait van bijvoorbeeld 60 euro. Komen ze daarmee toe dan is het in orde. Jongwerkenden delen de maandelijkse kosten. Internet en elektriciteit is voor iedereen en voor voeding is een aparte pot omdat niet iedereen altijd mee zal eten. Over de verdeling van de kosten en de lasten zijn zo goed als geen klachten. Vandaag de dag zijn er ook apps zoals bijvoorbeeld Splitwise om dit te regelen. In verband met de herstellingen valt men ook gewoon terug op de Woninghuurwet of het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet. Als het een structurele herstelling is, dan is het voor de verhuurder. Als het een kleine herstelling is, dan zijn de huurders hiervoor verantwoordelijk. De kosten verbonden aan de kleine herstellingen worden gedeeld. Als je zelf voor de schade hebt gezorgd, is het uiteraard vanzelfsprekend dat je het zelf moet betalen. Het goed onderhouden wordt ook onderling geregeld. De bewoners die samen een huis huren maken het best een huishoudelijk reglement of samenlevingsovereenkomst op. Daarin beschrijven ze meer inhoudelijk hoe het samenwonen zal verlopen. Hoe gebruiken we de keuken? Mag ik hier gasten laten overnachten? Mag ik huisdieren hebben? Al die dingen waar je soms niet altijd bij stilstaat, maar die wel belangrijk zijn om het samenleven aangenaam te houden. Als ik een feestje doe, wanneer moet dan de keuken opgeruimd zijn? Is dat de volgende dag of 3 weken later? Het is ook belangrijk om in het huurcontract te verwijzen naar die samenlevingsovereenkomst, omdat dit laatste geen juridische waarde heeft. Als je dat vermeld in je huurcontract heeft dit wel een juridische waarde voor moest er ooit een discussie zijn. Het is dus het beste om alles op voorhand op papier te zetten. Dikwijls gebeurt dat niet omdat huisdelen in een goede sfeer gebeurt onder vrienden. Dan denk je niet aan de dingen die zouden kunnen fout lopen. Wij suggereren aan iedereen om na te denken over eventuele discussies die zouden kunnen voordoen.

Wat indien één van de bewoners een verplichting niet nakomt.

Het is vanzelfsprekend dat de Woninghuurwet of het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet de niet-nakoming van verplichtingen beschermd. Als het gaat over het feit dat één van de huurders de keuken niet gepoetst heeft, dan moet dat gecommuniceerd worden. Als je samenwoont in één huis is het belangrijk om alles te communiceren.

Als één bewoner de huur niet betaalt, is het dan de verhuurder die daar achteraan moet gaan of één van de huurders?

Dat is te zien. Indien het een 1-1 contract is met de verhuurder, dan zal de verhuurder zelf achter de huurgelden moeten gaan. Indien er een hoofdhuurder is, dan is hij zelf verantwoordelijk om het geld te krijgen. Hij kan het voorschieten, maar hij moet er zelf voor zorgen dat hij het terug krijgt. Bij een gezamenlijke huurovereenkomst dienen de huurders dit onderling overeen te komen. Om discussies te vermijden kan de betaling van de huurprijs best in de huurovereenkomst opgenomen worden.

Wat zijn de voor- en nadelen van huisdelen?

Een voordeel van huisdelen is het betaalbaar wonen en de sociale meerwaarde. Huisdelen is een perfecte vorm van samenwonen voor mensen die niet graag alleen wonen en liever een huis met vrienden delen. Bij huisdelen zijn de ruimtes ingebed in een groter geheel. Als een bewoner bijvoorbeeld op vakantie gaat wordt de woning niet alleen achtergelaten, er is altijd wel iemand. Een nadeel van huisdelen is dat de bewoners bewust moeten kiezen om een huis gezamenlijk te delen, iets dat niet voor iedereen weggelegd is. Communiceren en overleggen is zeer belangrijk. De bewoners moeten met elkaar samenwerken en kunnen verdragen dat het niet altijd loopt zoals men zelf het liefst wil. De sociale skills zijn noodzakelijk. Iemand die weet van zichzelf dat hij/zij niet verdraagzaam is, moet er niet aan beginnen. Het nadeel is ook dat bij huisdelen de bewoners als een gezin beschouwd worden. Het sociaal statuut brengt veel moeilijkheden met zich mee. Er zijn veel mensen die huisdelen zeer gezellig vinden, er zijn dan ook verschillende types van huisdelen. Enerzijds zijn er de mensen die zeer soepel samenleven, maar op een zeer chaotische en rommelachtige manier. Anderzijds zijn er de mensen die prachtige appartementen hebben en alles netje en proper organiseren. Het zijn dus niet alleen de hippies die aan huisdelen doen, maar ook de andere categorie mensen. Tegenwoordig neemt de interesse in huisdelen zodanig toe, dit wegens de betaalbaarheid. Zeker in Leuven, Gent, Antwerpen is het als jongwerkende financieel niet haalbaar om een appartement te huren. Een kenmerk van huisdelen is ook het tijdelijk karakter. Dit heeft te maken met het feit dat het dikwijls studenten en jongwerkenden zijn die ermee beginnen en dit ook verderzetten. Ofwel omdat het hen goed ligt ofwel omwille van de financiële redenen. Er is een belangrijk schakelmoment als mensen een partner hebben of een serieuze relatie krijgen, dan kent het huisdelen vaak een einde. Het is hierbij wel mogelijk dat de bewoners ervoor kiezen om verder te gaan met cohousing. Bij deze alternatieve woonvorm woont een gezin in een woning binnen een groter geheel waardoor dat ze toch een gevoel hebben dat ze verder gaan met hun twee. Het tijdelijk karakter is dus echt gebonden aan huisdelen. De categorie alleenstaande 40-plussers komen ook vaker voor. Hier spreken we dan van een leefgemeenschap aangezien de tijdelijkheid hier niet meer echt van toepassing is. Het tijdelijk karakter van huisdelen vloeit ook voort uit de juridische regeling, namelijk: huur. Bij cohousing is er meer sprake van koop.

Bij medehuur denk ik aan het onderscheid tussen wettelijke samenwonenden en feitelijk samenwonenden, maar bij huisdelen wordt ook vaak over medehuur gesproken. Wat is dan nu net het verschil tussen huisdelen en medehuur?

Ook hier zorgt de terminologie voor verwarring. Ze spreken over medehuur en huisdelen, maar eigenlijk gaat het over hetzelfde. Feitelijk samenwonenden moeten niet noodzakelijk partners zijn en kunnen ook samen één huis huren. Er is dus een link tussen huisdelen en feitelijk samenwonenden. In Brussel is ook het medehuurpact ingevoerd, een ander woord voor samenlevingsovereenkomst. Het is een pact omdat het wordt afgesloten door mensen die samen een huis delen. Medehuur verwijst naar het feit dat de bewoners gezamenlijk eenzelfde huurcontract ondertekenen.

Wat betekent medehuur?

Medehuur is hetzelfde als huisdelen want beide begrippen verwijzen naar het gezamenlijk bewonen van een woning, een ééngezinwoning. Mensen mogen een huis delen met eender wie. Feitelijk samenwonend, wettelijk samenwonend of medehuurder het doet er niet toe. Huisdelen is dus gelinkt aan medehuur. Meerdere mensen, ook niet verwant, delen samen een huis. Wel belangrijk om mee te delen is dat er geen link bestaat tussen huisdelen en wettelijk samenwonenden.

Wat is het verschil tussen wettelijk samenwonenden en feitelijk samenwonenden?

Wettelijk samenwonenden staan op de gemeente geregistreerd. Dit heeft meer te maken met bevolking dan met huur. Feitelijk samenwonenden kunnen apart naar het stadhuis gaan en melding maken van het feit dat zij op een bepaald adres wonen. Dit staat nergens geregistreerd.

Wat als één van de personen vertrekt?

In dit geval moet er nagegaan worden wie de huurder is. De woning kan gehuurd worden door één persoon of door beide partijen. In elk geval moet er natuurlijk een oplossing gevonden worden. De ene huurder moet de andere vervangen op het contract en het moet doorgegeven worden aan de verhuurder.

De persoon die de huurovereenkomst ondertekend heeft, heeft die persoon het ultieme recht om in de woning te blijven?

Meestal ondertekenen beide partijen het contract als wettelijk samenwonend koppel. Als de partijen uit elkaar gaan, dan moeten ze overeenkomen wie er blijft zodanig dat het contract aangepast kan worden.

Wat is het verschil tussen huisdelen en feitelijk samenwonenden?

Dit is hetzelfde, maar de terminologie zorgt voor veel verwarring. Wij merken dat ook in de pers de termen door elkaar gegooid worden. Feitelijk samenwonenden wonen in realiteit samen en delen een huis. Feitelijk samenwonen kan uiteraard met meerdere personen. Als een huis groot genoeg is voor met zes personen te wonen en iedere bewoner gaat naar het stadhuis, dan komt de wijkagent langs om na te gaan hoeveel kamers er zijn en of de woning niet overbewoond is.

In welke mate wordt de huurder beschermd?

In het algemeen is de Woninghuurwet of het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet beschermend voor de huurder. Wat we merken in de praktijk is dat soms de huurder tegenover zijn medehuurder onvoldoende beschermd is of dat ze onvoldoende voorbereid in het avontuur stappen. Heel dikwijls gebeurt dit omdat het samenwonen een start kent in een vreugdige fase.

Kan de verhuurder een nieuwe huurder meermaals afwijzen, of is hier dan sprake van rechtsmisbruik?

De verhuurder kan een nieuwe huurder afwijzen mits gegronde reden. Het zal niet vaak voorkomen dat een verhuurder een nieuwe huurder voor de vijfde keer zal afwijzen, dan zal hij van kwade wil zijn. De verhuurder heeft er alle baat bij dat zijn ruimte verhuurd wordt. Het zou kunnen zijn dat de verhuurder een racistisch persoon is en hij daarom een nieuwe huurder afwijst. Volgens de Woninghuurwet of het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet mag dit uiteraard niet. Ik heb niet de indruk dat dit vaak gebeurt. Verhuurders willen gewoon hun geld zien, maakt niet uit op welke manier.

Heeft de verhuurder het recht om na te gaan of de nieuwe huurder financieel in staat is?

Dit is een vrij moeilijke. Als verhuurder kan je niet aan de potentiële huurder vragen om zijn bankrekening te tonen. Soms gebeurt het wel dat men een uittreksel of loonstrookje opvraagt zodat de verhuurder ziet dat er continuïteit is. Dit is niet waterdicht want je weet niet hoe de potentiële huurder leeft. Echt eisen is niet mogelijk, vragen voor een bewijs van tewerkstelling wel.

Bedankt voor het interessant interview. Zou u graag nog iets willen toevoegen?

Graag wil ik nog even iets verduidelijken omtrent de gebruikte terminologie. Feitelijk samenwonenden en wettelijk samenwonenden zijn een koppel, maar als groep feitelijk samenwonen is ook mogelijk. Bij wettelijk samenwonenden is dat niet het geval. Er zit dus een verruiming van de term in. Het is van belang om een onderscheid te maken tussen de twee. Enerzijds bestaat er het huren als koppel en anderzijds het huren als groep.

10. Interview met Meester Daenen en Meester Haeck van Adlex Advocaten 7 april 2020

Voor mijn bachelorproef onderzoek ik de huurrechtelijke problemen die zich zouden kunnen voordoen wanneer bijvoorbeeld vijf vrienden de beslissing nemen om samen één huis te huren om het vervolgens te delen. Wat voor huurcontract dient er afgesloten te worden wanneer meerdere mensen samen één huis delen? Kunnen zij kiezen tussen een gezamenlijke huurovereenkomst, een afzonderlijke huurovereenkomst of een huurovereenkomst op één naam?

Ilse: Persoonlijk denk ik dat een gezamenlijke huurovereenkomst het gemakkelijkste is, zeker qua betaalverplichting want dan is er één gezamenlijke huurprijs voor het gehele goed. De huurders moeten onderling overeenkomen hoe de huur betaald zal worden. Als je met meerdere huurovereenkomsten werkt, dan zal de huurprijs gesplitst moeten worden. Als één van de partijen niet betaalt, dan loopt de verhuurder elke maand het risico dat er een deel van de huurprijs niet betaald zal worden. De verhuurder zal bij niet-betaling bij meerdere personen moeten aandringen tot betaling van de huurprijs, dit is niet het geval wanneer er één huurovereenkomst wordt afgesloten. Het is belangrijk dat er een hoofdelijkheid bedongen wordt tussen de huurders zodat de verhuurder bij alle huurders de globale huurprijs kan gaan halen. Het probleem van het feit dat de verhuurder bij meerdere partijen elke maand de huur moet gaan halen wordt uitgesloten. Het afsluiten van meerdere huurovereenkomsten is complex, ook qua beëindiging van de huur. Het afsluiten van één gezamenlijk huurcontract is dus het verstandigste aangezien de huurovereenkomst één onroerend goed als voorwerp heeft. Initieel is het dus het beste om te vertrekken van één huurcontract waarin hoofdelijkheid wordt bedongen.

Yves: We vertrekken dus van één huurcontract waarbij de bewoners een gedeeld gebruiksrecht hebben en niet een exclusief gebruiksrecht. Maar nu stel ik mij de vraag of de hoofdelijkheid expliciet vermeld moet worden in de huurovereenkomst.

Ilse: De regeling die er voorzien is in de wet, is de mogelijkheid hoe er huurders kunnen bijkomen en vertrekken. Initieel is er bij huur geen hoofdelijkheid, tenzij tussen echtgenoten op basis van huwelijksrecht. Wanneer er meerdere partijen zijn opgenomen in een huurovereenkomst is er enkel sprake van hoofdelijkheid wanneer dit contractueel bedongen is.

Yves: Tot het ogenblik dat één van die medehuurders dankzij de wettelijke bepalingen van het Woninghuurdecreet kan uittreden natuurlijk.

Ilse: Dat klopt. Vroeger was er geen regeling, maar nu is er een regeling voorzien waarbij één van de partijen kan blijven. Er is nu ook de mogelijkheid dat één van de partijen uit de huurovereenkomst stapt en dat er eventueel iemand nieuw in de plaats komt. Stel dat je start met verschillende contracten dan zal deze situatie al voor een probleem zorgen. De verhuurder is dan een huurder kwijt en verliest een deel van zijn huurprijs. Als de verhuurder dan niemand anders vindt, is dit zeer nadelig.

Yves: Ik denk ook dat het niet logisch zou zijn om te werken met afzonderlijke contracten, gewoonweg omdat het voorwerp van de verhuring eigenlijk één enkel voorwerp is.

Kan de verhuurder ook één van de bewoners zijn?

Ilse: Dat kan. Als verhuurder moet je het genotsrecht geven, maar op zich moet dat geen exclusiviteit zijn. Het is mogelijk om in de huurovereenkomst te bedingen dat het genotsrecht aan een aantal beperkingen is onderworpen. Het is belangrijk om duidelijk in de overeenkomst te

omschrijven wat die beperkingen zijn. Een voorbeeld van een beperking is dat de verhuurder als eigenaar mee het gebruiksrecht heeft. Zolang de beperking duidelijk omschreven wordt in de huurovereenkomst bij aanvang vormt dit geen enkel probleem. De eigenaar kan dus een van de gebruikers zijn.

Yves: Maar Goele stelde eigenlijk de vraag of de eigenaar ook effectief huurder kan zijn.

Ilse: De huurder gaat hij niet kunnen zijn, hij gaat wel de gebruiker zijn.

Yves: Ja dat is natuurlijk de nuance. Huur is altijd betalen want als er geen betaling plaatsvindt, is er geen sprake van huur. Huur is altijd met een tegenprestatie en ik weet ook niet of het juridisch gezien mogelijk is dat de hoedanigheid van de verhuurder en huurder in dezelfde persoon vereenzelvigd.

Ilse: Nee dat denk ik ook niet, maar de verhuurder kan het goed wel gebruiken.

Yves: Ja dat wel. Het is daarom dat ik ook het onderscheid maak tussen enerzijds kan de eigenaar een huurder zijn en anderzijds kan de eigenaar een gebruiker zijn. Dat eerste niet, maar het tweede wel.

Ilse: Het lijkt mij ook totaal zinloos om dat te doen. Waarom zou je een contract met uzelf sluiten?

Maar is het dan niet mogelijk dat iemand waarvan de kinderen uit huis zijn en het huis veel te groot, beslist om twee andere bewoners in zijn huis te laten wonen? Hij is eigenaar van het huis, maar verhuurt het aan anderen? Mag dit?

Yves: Ik zie niet in waarom iemand met een zeer groot huis niet zou mogen verhuren aan iemand terwijl hij er zelf blijft wonen. Dat lijkt mij perfect mogelijk, maar dan is alleen de vraag onder welke vorm gaat dat gebeuren.

Kan in dit geval een gezamenlijk huurcontract afsloten worden?

Ilse: Nee dit kan niet. Wel een huurcontract waarin er wordt opgenomen dat het genotsrecht niet exclusief is. De verhuurder blijft gewoon eigenaar en is dus geen huurder. Het genot dat de eigenaar geeft aan de huurders is niet exclusief, aangezien hij er zelf ook blijft wonen.

Yves: Huur is te omschrijven als een gebruiksrecht en ik omschrijf het altijd als een exclusief gebruiksrecht. Natuurlijk zijn daar wel beperkingen mogelijk aan die exclusiviteit, maar dat er zo'n extreme beperking kan zijn op die exclusiviteit dat de verhuurder de woning ook volledig mag gebruiken dat wist ik zelfs niet.

Ilse: Als dit opgenomen wordt in de huurovereenkomst en de huurder stemt daarmee in, is dit perfect mogelijk. In de wet staat nergens dat de exclusiviteit een essentieel bestanddeel is van een huurovereenkomst. Dus het voorbeeld van daarnet is perfect denkbaar als iedereen daarmee kan leven.

Yves: Een voorbeeld uit de praktijk is terug te vinden in Genk. Iemand die ik ken is eigenaar van een woning en die woont daarin met zijn vriendin en nog drie of vier andere mensen. Toen zij daaraan begonnen stelde ik mijzelf ook de vraag hoe zij dat juridisch hadden geregeld, maar je kunt u de vraag stellen wie dat ooit gaat controleren. Daar gaat nooit een haan naar kraaien, tenzij er een woningkwaliteitsonderzoek zal plaatsvinden of wanneer er ruzie ontstaat en ze moeten naar de vrederechter gaan. Qua inschrijving in het bevolkingsregister kan de gemeente wel moeilijk doen.

Ilse: Ik denk dat zolang er geen overbezetting is, er geen probleem speelt. Ik denk niet dat dat iets onwettigs is. Zolang dat in de huurovereenkomst alle bepalingen opgenomen worden die een klassieke huurovereenkomst bevat en men daarbij iets aanpast omdat je er zelf als eigenaar ook in woont, is voldoende. Het is gewoon heel belangrijk om ervoor te zorgen dat er in de huurovereenkomst een evenwicht is. Het feit dat je er zelf als eigenaar ook woont zal het grootste probleem vormen.

Hoe zit het eigenlijk met de verplichtingen die nageleefd moeten worden? Is het de bedoeling dat de bewoners dit onderling overeenkomen?

Yves: Ik denk dat de verplichtingen naar de eigenaar toe een hoofdelijke verbintenis is. Wanneer bijvoorbeeld de kraan lekt, dan is het niet de bedoeling dat de eigenaar gaat moeten uitzoeken wiens fout het is.

Ilse: Daarom dat het zo belangrijk is om hoofdelijkheid te bedingen, zodat deze discussies vermeden kunnen worden.

Dus het is vooral belangrijk om op voorhand alles te regelen en op papier te zetten?

Ilse: Inderdaad. Het is belangrijk om te vertrekken van een heel goed basiscontract. De wet regelt alleen hoe huurders kunnen intreden en uittreden. Al de rest heeft het Woninghuurdecreet niet opgelost. De huurwaarborg is bijvoorbeeld ook niet geregeld in het geval dat één van de bewoners vertrekt. Men heeft iets proberen te regelen, maar ik denk dat er nog altijd veel kwesties gaan zijn dat wanneer een bepaald probleem zich voordoet, men tot de vaststelling komt dat het niet wettelijk geregeld is. Op basis hiervan zal er na verloop van tijd rechtspraak gepubliceerd worden.

Wat is het gevolg wanneer één van de bewoners de keuze maakt om de huurwoning te verlaten? Welke nadelen brengt dit met zich mee voor de bewoners die overblijven?

Ilse: Je hebt dus enerzijds de categorie van de gehuwden en wettelijk samenwonenden en anderzijds de feitelijk samenwonenden. De mogelijkheid is voorzien dat elk van de individuele huurders uit de huurovereenkomst kan treden. Het decreet voorziet dat de persoon die vertrekt een andere huurder voorstelt die zijn plaats zal innemen. De andere partij heeft dan de keuzemogelijkheid om de nieuwe huurder te aanvaarden of niet. Aanvaarden zij de huurder, dan is het probleem omtrent de ontbrekende huurgelden weggewerkt. Het kan zijn dat de overblijvende huurders niet akkoord gaan met de nieuwe huurder. Stel dat de huur initieel gestart werd met drie meisjes en er opeens in jongen in de plaats komt. Het is mogelijk dat de overblijvende huurders het niet zien zitten om met een jongen samen te wonen. Indien er geen overeenstemming bereikt kan worden, kan de vrederechter ingeschakeld worden. De vrederechter heeft een aantal afwijzingsgronden waardoor hij de mogelijkheid heeft om de potentiële huurder af te wijzen. Afhankelijk van het feit of de potentiële huurder wordt toegelaten maakt of de vertrekkende huurder volledig kosteloos kan vertrekken. Wanneer een huurder vertrekt en er geen nieuwe huurder in de plaats komt omdat bijvoorbeeld de overblijvende huurders niet akkoord gaan, dan kan de vertrekkende huurder gedurende zes maanden aansprakelijk gesteld worden voor de betaling van de huurprijs. Betalen de overblijvende huurders niet, dan kan de vertrekkende huurder dus nog worden aangesproken. Er is hieromtrent een zeer goede regeling uitgewerkt in het Woninghuurdecreet voor de huurder die vertrekt.

Wat gebeurt er nadat de zes maanden verstreken zijn?

Ilse: De periode van die zes maanden is een bescherming naar de eigenaar toe. De eigenaar kan de vertrekkende huurder nog altijd aanspreken. Als er niemand in de plaats komt, kunnen de

overblijvende huurders op termijn wel zelf een nieuwe huurder laten toetreden tot het contract. Ik denk dat de weigeringsgronden die in het decreet opgenomen zijn wel redelijk zijn. Ik denk dat dat wel een oplossing moet bieden voor de huurders om de problematiek van een vertrekkende huurder op te lossen.

Merken jullie in de praktijk dat er zich veel problemen voordoen wanneer meerdere bewoners samen één huis huren en delen?

Yves: Ik moet goed nadenken, maar wat ik wel merk is dat het meer en meer voorkomt dat meerdere mensen de beslissing nemen om samen een huis te huren en delen. Vrienden die samen gaan wonen en elk een slaapkamer hebben en de rest gemeenschappelijk gebruiken komt vaker voor. Het is een tendens. In de huurzaken die wij binnenkrijgen kan ik niet zeggen dat er hieromtrent zich echt problemen voordoen.

Ilse: Wat ik in het verleden wel al meerdere keren heb meegemaakt is dat in het kader van wettelijk samenwonenden de discussie omtrent het vertrek van één partij vaak voorkwam. De eigenaar stelde zich in dit geval vaak radicaal op. Dit omdat hij het contract met beide partijen had ondertekend en beide partijen dan ook als huurder wou houden, dit voornamelijk voor de betaling. Op zich is dat nu wel geregeld in het Woninghuurdecreet. Dit is een zeer goede zaak. De vrederechter gaat nu beslissen wie van de twee, in geval van discussie, de huurrechten krijgt. Ik weet niet hoe dit in de toekomst gaat werken aangezien er enerzijds de bevoegdheid van de vrederechter is en anderzijds de familierechter die ook nog echtelijke problemen gaat oplossen. Als eigenaar heb je dus absoluut geen inspraak, maar op zich hebben wij daar nog geen dossiers over gehad. Het feit dat de vrederechter zal beslissen bij onenigheid zal ervoor zorgen dat een minnelijke regeling de voorkeur zal krijgen.

Yves: Het Woninghuurdecreet is van toepassing op de huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2019, dit heeft tot gevolg dat er quasi geen rechtspraak is. Nu wil ik even kort terugkomen op het feit dat feitelijk samenwonenden de mogelijkheid hebben om individueel op te zeggen. Persoonlijk vind ik dat de solidariteit voor een stuk weggaat. Het is allemaal heel fijn dat er maatoplossingen worden gegeven voor elk soort individualisme, maar op het einde zijn de blijvende huurders en de eigenaar wel de sigaar. Dat vind ik een beetje een probleem dat men inbakt in de nieuwe wet.

Als meerdere vrienden gaan samenwonen, zijn zij dan verplicht om hun domicilie daar te plaatsen?

Yves: In principe niet want het is geen verplichting.

Ilse: Inderdaad. De huurders moeten enkel hun hoofdverblijfplaats op die plaats hebben, dit is het centrum van hun belangen.

Yves: Mijn prof vroeger in Leuven schreef een boek toen in 1991 de Woninghuurwet kwam. Hij beschreef de hoofdverblijfplaats als de plaats waar uw hond, uw pijp en uw pantoffels zijn. Het is wel zo dat het hebben van uw domicilie op die plaats, geen noodzaak is om te spreken van hoofdverblijf. De dienst bevolking en de politie kunnen wel optreden tegen mensen die hun domicilie niet hebben op de plaats waar ze hun hoofdverblijf hebben. Wettelijk gezien moet het niet, maar onrechtstreeks worden de mensen wel verplicht om het in orde te maken.

Als een nieuwe huurder tot de huurovereenkomst toetreedt, heeft de verhuurder dan het recht om de financiële situatie na te gaan?

Yves: Dat is een heel interessante vraag, want dat is een enorme discussie geweest. Toen ze het decreet aan het maken waren werden er werkgroepen opgericht door An Christiaens van het

Vlaams Parlement. Het is vanzelfsprekend dat de eigenaars zoveel mogelijk willen vragen, maar het Huurderssyndicaat was het daar niet helemaal mee eens. Uiteindelijk is het zo dat vragen die te maken hebben met de financiële draagkracht van de huurder wel degelijk mogen gesteld worden. De eigenaar mag dus een loonfiche vragen. Of het veel meer is dan een loonfiche vragen of de laatste belastingaanslag van het jaar ervoor weet ik niet met zekerheid.

Dan had ik nog een heel algemene vraag om een duidelijker beeld te krijgen van rechtsmisbruik, namelijk: hoe wordt de verhuurder in geval van rechtsmisbruik gesanctioneerd?

Ilse: Ik denk dat de vordering die de verhuurder vraagt in het merendeel van de gevallen gematigd wordt. Zelfs een omvorming van de vordering is mogelijk. De rechter kan ook oordelen dat de verhuurder zijn keuzerecht niet mag uitoefenen en een uitvoering in natura opleggen. De sanctie kan de ontbinding zijn of een uitvoering in natura. Rechtsverwerking kan ook een vorm van rechtsmisbruik zijn waarbij men oordeelt dat het recht helemaal niet meer mag uitgevoerd worden. Dit is het geval wanneer iemand heel lang heeft gewacht om een vordering in te stellen, maar waarbij de verjaringstermijn niet bereikt was.

Yves: Een ander voorbeeld van rechtsmisbruik is het volgende, namelijk: een huurovereenkomst bevat de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren, maar gedurende tien jaar gebeurt dit niet. De verhuurder en de huurders krijgen ruzie en de verhuurder neemt de beslissing om de huurprijs te indexeren. Dit zou een vorm van rechtsmisbruik kunnen zijn aangezien de verhuurder gedurende tien jaar het recht tot indexatie van de huurprijs niet heeft uitgeoefend.

Wanneer een verhuurder een nieuwe huurder meermaals afwijst, kan dit gezien worden als rechtsmisbruik?

Ilse: Ik denk dat dit onder discriminatie valt.

Yves: Het recht om een huurder te kiezen is een soeverein recht. Ik denk niet dat er rechtspraak bestaat die kandidaat-huurders gelijkheid geeft wanneer ze geweigerd worden.

Bedankt voor het interessante interview.

11. Interview met Mathias Loyens van het Huurderssyndicaat 9 april 2020

Voor mijn bachelorproef onderzoek ik de huurrechtelijke problemen die zich kunnen voordoen wanneer meerdere bewoners samen één huis huren en delen. Ik maak de afweging tussen de alternatieve woonvorm huisdelen en feitelijk samenwonenden. Komt het in de praktijk vaak voor dat meerdere mensen samen één woning huren en delen?

Ja ik moet zeggen dat ik al vrij veel dossiers ben tegengekomen waarbij vooral jongeren gaan samenwonen, ook studenten. Niet noodzakelijk in een kot, maar in een huis.

Dus studenten mogen ook samen één huis huren en delen?

Ja. Ik kan mij nog herinneren dat afgelopen zomer een meisje langskwam dat tijdens haar studies met een aantal andere studiegenoten een huis deelde in plaats van een kot.

Zij zijn verplicht om hun domicilie daar te hebben?

Aangezien het hier ging over een echte woninghuurovereenkomst en het een vereiste is om onder de woninghuurwetgeving te vallen, heeft zij dat daar ook moeten doen.

Welk soort huurovereenkomst wordt er in deze situatie afgesloten? Wordt er in het merendeel van de gevallen voor een gezamenlijk huurcontract gekozen?

In dit geval was het meer een circulatie van huurders. Zij kwam in de plaats van een andere huurder en de huurovereenkomst zelf dateerde van 2015. Dat was al een langlopende huurovereenkomst waarbij zij de plaats innam van een andere huurovereenkomst. Er werd geen nieuwe huurovereenkomst getekend. Er werd wel een document getekend waarbij de vorige huurder en de nieuwe huurder verklaren dat de nieuwe huurder in de plaats treedt van de vorige. Daarbij wordt verwezen naar het oorspronkelijke hoofcontact. Er werd een annex aan de oorspronkelijke huurovereenkomst toegevoegd.

Dus wanneer er een nieuwe huurder bijkomt, is het niet noodzakelijk dat de hele huurovereenkomst opnieuw opgesteld moet worden?

Een bijvoegsel is voldoende. Als we gaan kijken naar wat de wetgeving voorschrijft, is er al onmiddellijk een verschil waar te nemen tussen de oude woninghuurwet en het woninghuurdecreet. Onder de vorige huurwetgeving was het zo dat als meerdere huurders op het contract vermeld stonden de opzeg door beide partijen of door alle huurders gegeven moest worden om de huurovereenkomst te beëindigen. Uiteraard was dat niet altijd de bedoeling want het gaat dan heel vaak over feitelijk samenwonende partners, waarbij andere huurders verder huren. Onder de voormalige huurwetgeving moest er een akkoord bereikt worden tussen de verhuurder, de vertrekkende huurder en de overblijvende huurders. Dus dat was een meer-partijen overeenkomst die men dan nodig had. Heel vaak is het dan ook zo dat een verhuurder er alleen maar mee akkoord gaat wanneer er een nieuwe huurder in de plaats komt. In het standpunt van de verhuurder is dit zeker te begrijpen want als hij twee kapitalen heeft om aan te spreken bij huurachterstand en dat verminderd wordt naar slechts één kapitaal, dan is dat in zijn nadeel. In de plaats van een nieuwe huurovereenkomst te sluiten met de nieuwe huurder wordt er eigenlijk een annex gemaakt dat aan de huurovereenkomst wordt gehecht. Als het oorspronkelijke huurovereenkomst geregistreerd is, wordt de annex ook voor registratie doorgestuurd.

Is het belangrijk om hoofdelijk in de huurovereenkomst op te nemen?

Vanuit het standpunt van de verhuurder is dat zeker nodig. Als de hoofdelijkheid wordt bedongen, dan kan de verhuurder ieder van de contractspartijen aanspreken voor het volledige bedrag en anders maar voor ieders aandeel. Stel dat er drie huurders zijn en er geen hoofdelijkheid bedongen werd, dan kan de verhuurder iedere huurder slechts voor 1/3 aanspreken. Vanuit het oogpunt van de huurder is het ideaal als er geen hoofdelijkheid is, want dan kunnen zij nooit voor de volledige huurprijs aangesproken worden.

Is het mogelijk dat de verhuurder één van de bewoners kan zijn?

Dit is mogelijk, maar zeer moeilijk. Een verhuurder is het rustige huurgenot verschuldigd aan de huurder. Dat wil zeggen dat de verhuurder niet aanwezig mag zijn in de woning. Om die reden zou het moeilijk zijn.

Wat indien één van de bewoners de huurovereenkomst wenst op te zeggen? Welk invloed heeft dit op de overblijvende huurders?

Er is een groot verschil tussen de oude huurwetgeving en het nieuwe decreet. Onder de oude huurwetgeving was het eerder niet mogelijk dat één van de huurders, die opgenomen werd in de huurovereenkomst, de woning kon verlaten. Het aantal kapitalen dat de verhuurder kan aanspreken vermindert wanneer één van de contractuele huurders de woning verlaat. En omdat hij dus een onderpand verliest, moest dit altijd in onderling overleg gebeuren. Met een minnelijk akkoord was dit eventueel wel mogelijk. Maar je merkt in de praktijk dat verhuurders zoveel mogelijk personen willen om aan te spreken. Zij stemmen alleen in met het vertrek van een huurder als een andere huurder in de plaats komt. Als dat niet lukt op een minnelijke wijze, dan moest men daarvoor naar de rechter gaan. Onder de huidige huurwetgeving heeft men het onderdeel medehuur wel aangepast om het meer maatschappelijk te maken. Men ziet wel degelijk in dat het dag van vandaag niet beperkt blijft tot gehuwden en wettelijk samenwonenden. Het feitelijk samenwonen komt ook vaker voor. Feitelijk samenwonenden zijn niet noodzakelijk mensen die een relatie hebben met elkaar. Het kan ook gaan om een aantal vrienden die onder hetzelfde dak wonen. Nu is het dus wel mogelijk dat wanneer er meerdere contractuele huurders zijn één van die huurders een opzeg mag doen. In dat geval gaat men in de eerste plaats wel kijken of dit met akkoord gebeurt van de verhuurder. De vertrekkende huurder moet altijd de normale opzeggingsmodaliteiten naleven. Er is wel een clause voorzien in de wetgeving voor wanneer één van de huurders vertrekt en er huurachterstal of huurschade is. Dan kan de vertrekkende huurder wel nog zes maanden na zijn opzeg aansprakelijk gesteld worden voor huurachterstal of huurschade. Dit is terug te vinden in artikel 52 van het Woninghuurdecreet en is een extra bescherming voor de verhuurder die kapitaal ziet verdwijnen. Mocht iemand vertrekken van de huurders en er wordt geen nieuwe huurder voorgesteld of er wordt een nieuwe huurder voorgesteld, maar hij wordt niet aanvaard door de verhuurder, dan kan de verhuurder de vertrekkende huurder dus nog zes maanden aanspreken. De hoofdelijkheid blijft dus nog zes maanden geldig.

Na die zes maanden zijn de overblijvende huurders terug aanspreekbaar voor de ontbrekende huurgelden?

Ja dat klopt. Nu een heel interessante opmerking daarbij is de schadevergoeding die men zou moeten betalen als men voortijdig opzegt. In sommige gevallen is een vergoeding verschuldigd wanneer men tijdens de eerste driejarige periode de overeenkomst beëindigt. De vertrekkende huurder moet die schadevergoeding niet betalen, maar dit is een lastige. We zijn het in de praktijk al een paar keer tegengekomen en daar is geen antwoord op voorzien in de wetgeving. Als er een opzeg wordt gedaan, dan begint die te lopen vanaf de eerstvolgende van de maand. Wij komen het

al eens tegen dat één huurder opzegt en dat de andere huurder een paar dagen daarna daarvan kennisneemt en ook een opzeg doet waardoor beide huurders hun opzeg geven in dezelfde maand. Het ergste is voor degene die de huurovereenkomst het laatste opzegt, omdat de huurder die het laatste opzegt officieel een einde maakt aan de huurovereenkomst. De huurder die als eerste vertrekt, maakt geen einde aan de huurovereenkomst maar trekt zich gewoon terug. De laatste huurder die is overgebleven, maakt effectief een einde aan de huurovereenkomst. Hij krijgt de eindfactuur en moet de wettelijke voorziene schadevergoeding betalen. Dit kan natuurlijk voor problemen zorgen.

Wanneer één huurder vertrekt, wie is dan verantwoordelijk om een nieuwe huurder te zoeken?

In de praktijk wordt verwacht dat de vertrekkende huurder een nieuwe huurder aanbrengt. Het is ook perfect mogelijk dat de blijvende huurders zelf een nieuwe huurder voorstellen. Vanuit het oogpunt van de verhuurder maakt het niet uit wie een nieuwe huurder aanwendt. Voor hem zal het gewoon de kwestie zijn of hij een nieuw onderpand krijgt in de plaats of niet.

Hoe zit het eigenlijk met de verplichtingen die nageleefd moeten worden, dient dit onderling geregeld te worden?

Alle huurdersverplichtingen zijn ondeelbaar. Het goed als goede huisvader onderhouden of bewonen kan niet opgedeeld worden aangezien het inherent ondeelbaar is. In het huidige woninghuurdecreet heeft men al bedongen dat alle verbintenissen hoofdelijk en ondeelbaar zijn. Daarstraks stelde je mij ook de vraag of het belangrijk is om hoofdelijkheid te bedingen. Onder de oude woninghuurwetgeving was dat niet standaard en werd hoofdelijkheid niet vermoed. Het moet dan ook uitdrukkelijk opgenomen worden in de huurovereenkomst. In de huurovereenkomsten van het woninghuurdecreet wordt dat wel automatisch vermoed. Woninghuurovereenkomsten vanaf 1 januari 2019 worden geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn aangegaan door alle contracterende huurders.

Maar wat de betaling van de huurprijs betreft, moet één huurder de huurgelden betalen of iedere huurder afzonderlijk?

Voor de verhuurder maakt dit niets uit, zolang hij maar op het tijdstip van betaling de volledige huurprijs heeft mogen ontvangen. Of het volledige bedrag nu gestort wordt door één huurder of door elke huurder apart maakt in principe niets uit. Zolang dat op het moment dat de betaling verschuldigd is de volledige betaling volgt, is het voor de verhuurder goed.

Wat als bijvoorbeeld één huurder een verplichting niet nakomt, kunnen zij hier op voorhand afspraken rond maken?

In de praktijk ben ik het nog niet echt tegenkomen dat men als huurders onderling clauses in het contract opnemen waar dat zij ten opzichte van elkaar verbintenissen aangaan of opdelen. Dit heeft ook te maken met het feit dat heel veel woninghuurovereenkomsten standaard modelovereenkomsten zijn. De huurders kunnen wel onderling een contract sluiten, maar dit is niet tegenwerpelijk aan de verhuurder omdat de verhuurder een derde is aan het contract dat de huurders onderling sluiten.

Wat zijn de gevolgen wanneer één huurder de huurprijs niet betaald?

In de eerste plaats zal dan de verhuurder de huurder in gebreke moeten stellen omwille van huurachterstal. Bij een gezamenlijke huurovereenkomst kan de verhuurder één huurder aanspreken om het tegoed aan te zuiveren. De huurder die de betaling voldoet zal op zijn beurt een

manier moeten vinden om de huurder die zijn betalingsverplichting niet nakomt te laten betalen. Bij afzonderlijke huurovereenkomsten kan de verhuurder enkel de niet-betalende huurder aanspreken en bij een huurovereenkomst op één naam enkel de hoofdhuurder.

Hoe zit het met de huurwaarborg wanneer één van de huurders vertrekt?

De wet voorziet hieromtrent geen regeling en in de praktijk zien wij daaromtrent ook heel vaak problemen. Niet enkel wanneer de huurder verandert, maar ook wanneer de verhuurder verandert. Wanneer de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening staat, dan staat dit op naam van één huurder, maar staat ook de oorspronkelijke verhuurder vermeldt als begunstigde van de waarborg. Ook daar moet altijd bij een overdracht van huur bepaald worden dat wanneer verhuurder opgevolgd wordt door een nieuwe verhuurder deze laatste de waarborg ook toe krijgt. Uit hoofde van de huurder is het net hetzelfde. Er wordt dan best een overeenkomst gemaakt die aan de oorspronkelijke huurovereenkomst wordt gehecht waarin staat dat de huurder op wiens naam de geblokkeerde rekening staat, zal opgevolgd worden door de nieuwe huurder. In de praktijk zien we ook dat dat niet altijd werkt omdat de banken heel strikt zijn. Zij zullen niet snel geloven dat iemand anders een begunstigde zal worden en dus het recht zal hebben om die huurwaarborg te krijgen. Als we het heel correct zouden willen doen, dan moet de huurder aan de verhuurder vragen om de waarborg, als die op zijn naam staat, vrij te geven en dat vervolgens de nieuwe huurder zelf een nieuwe huurwaarborg aanmaakt met datzelfde bedrag dat wordt vrijgegeven aan de vertrekkende huurder.

Wat zijn de voor- en de nadelen wanneer meerdere mensen ervoor kiezen om samen één huis te huren en te delen?

Een voordeel voor de huurders is natuurlijk het feit dat kosten gedeeld kunnen worden. De huurprijs wordt niet berekend op basis van het aantal bewoners, maar wordt gewoon gekoppeld aan de waarde van het huis dat men verhuurt. Dus als de huurprijs toch niet afhankelijk is van het aantal bewoners dan doen de huurders er goed aan om met zoveel mogelijk huurders te huren. Een ander voordeel is wat betreft de uitvoering van bepaalde herstellingen. Kosten van herstellingen die aan de huurders worden doorgerekend, kunnen ook weer perfect gedeeld worden. De aanwezigheid van meerdere bewoners kan uiteraard ook leiden tot een groter risico wat betreft de huurschade. Het probleem hierbij gaat zijn wanneer één huurder vertrekt. De vraag is of die huurder nog aangesproken kan worden voor eventuele huurschade wanneer die persoon geen huurder meer is. Ook daar is het weer heel belangrijk dat wanneer er meerdere huurders zijn, en dan spreek ik in het geval dat een eenzijdige opzegging mogelijk is, men het best een tussentijdse plaatsbeschrijving opmaakt. Dan kan men eigenlijk tot en met dat punt al uitmaken of er huurschade is of niet. Op deze manier kan de vertrekkende huurder aangesproken worden door de andere huurders om daar nog een deel van te betalen. Als men dat niet doet en de vertrekkende huurder is al lang geen huurder meer, dan gaat het heel moeilijk worden om te bewijzen dat de vertrekkende huurder eigenlijk aansprakelijk is voor de huurschade. Dit omdat er maar twee momentopnames zijn, namelijk: het begin en het einde van de huurovereenkomst. Van het tussentijds vertrek is er dan geen bewijs voorhanden. Dat zijn natuurlijk enkele aandachtspunten die men voor ogen zou moeten houden als men met meerdere personen onder één dak gaat wonen en één van huurders beslist om te vertrekken. Het grote voordeel is dus dat de huurprijs en de kosten zoals bijvoorbeeld elektriciteit, water, de dagelijkse aankopen, enz. makkelijk gedeeld kunnen worden. Als de bewoners onderling niet heel solidair zijn, is het moeilijk om te zeggen van "Lowie heeft dat gedaan". De kans is groot dat de huurders gezamenlijk gaan moeten opdraaien voor de kosten van het herstel.

Het Woninghuurdecreet heeft één probleem opgelost in verband met de in-en uittreding van één huurder, maar welke problemen doen zich in de praktijk voor die niet in de wet geregeld zijn?

Dat wat ik net al zei van de schadevergoeding is iets dat redelijk vaak voorkomt. Ik heb nog een voorbeeld, maar kan het mij momenteel niet voor de geest halen. Het had iets te maken met de registratie. Als één huurder opzegt zonder registratie en de andere huurder met registratie, dan bleek dat de eerste opzeggende huurder toch langer in de woning moest blijven dan de tweede opzeggende huurder. Dit omdat de eerste huurder een opzeggingstermijn van drie maanden had terwijl de tweede huurder zo slim was dat de niet-registratie zou resulteren in een opzeg van maar één maand. Hier was natuurlijk de grote vraag wie de schadevergoeding zou moeten betalen. Uiteindelijk is het altijd de huurder die als laatste overblijft die de schadevergoeding moet betalen, in voorgaand geval was er niets in de wet voorzien. Men heeft er ook niet bij stilgestaan om in het decreet te schrijven dat bij het vertrek van één van de huurders er ook best een tussentijdse plaatsbeschrijving wordt opgesteld om huurschade tegensprekelijk vast te stellen van de vertrekkende huurder zodat daar achteraf ook geen problemen meer over ontstaan.

Zijn feitelijk samenwonenden verplicht om hun domicilie op dezelfde plaats te hebben?

Nee, alleen zij die contractuele huurder zijn worden verondersteld hun hoofdverblijfplaats of domicilie te plaatsen op de plaats waar ze samenwonen. Dit aangezien zij daar als contractspartij toe worden verplicht. Als er maar één contractuele huurder is, heeft hij de vrijheid van zijn privéleven om andere mensen te laten inwonen. Zolang die mensen niet-contractueel geregistreerd staan als medehuurder zijn zij niet verplicht om daar hun domicilie te plaatsen.

Maar vanaf het moment dat zij wel medehuurder zijn, zijn de bewoners wel verplicht om hun domicilie op hetzelfde adres te plaatsen?

Ja. Het is een plicht voor elk van de huurders willen zij onder de woninghuurwetgeving vallen.

Worden de bewoners in dit geval als een gezin beschouwd?

Dat hangt er natuurlijk van af. Feitelijk samenwonen is eigenlijk geen gezinssituatie voor de wet, tenzij dat de bewoners wettelijk samenwonenden zijn of getrouwd zijn. In dit geval is er sprake van automatische medehuurder. Feitelijk samenwonen is in de feite. Dit kan heel gemakkelijk wisselen. Zolang iemand zich niet contractueel laat verplichten tot het gebruiken van de huurwoning als hoofdverblijfplaats, is dat inderdaad geen verplichting voor de inwonende huurders.

Wanneer een verhuurder meermaals een nieuwe huurder afwijst, is er dan sprake van rechtsmisbruik?

De huurder kan rechtsmisbruik invoeren. Het is dan de vrederechter die hierover zal oordelen. Wanneer men als huurder kan aantonen dat men alle redelijke inspanningen heeft geleverd om een goede solvabele huurder aan te brengen en de verhuurder weigert dat pertinent, dan kan de rechter oordelen dat dat onredelijk is. Ik ga niet zeggen dat de rechter gaat zeggen dat het rechtsmisbruik is, maar hij gaat het op zijn minst wel als onredelijk beschouwen. In dat geval zal de verhuurder één van de aangebrachte huurders aanvaarden. Bij de woninghuurwet van vroeger was dat niet wettelijk ingebouwd, maar in het woninghuurdecreet wordt dit wel heel duidelijk geregeld. Zowel in artikel 51 en 52 van het Woninghuurdecreet zal je lezen dat de huurders die het goed bestemmen als hun hoofdverblijfplaats met een gezamenlijk verzoek de verhuurder kunnen vragen dat een ander persoon ook huurder wordt. Als de verhuurder daar niet binnen de drie maanden mee heeft ingestemd, dan kunnen de huurders en de potentiële huurder de rechter gezamenlijk verzoeken dat die persoon toch huurder wordt. Zelfs niet in het geval dat iemand de woning verlaat

maar men bijvoorbeeld van twee naar drie huurders wil gaan en de verhuurder zich blijft verzetten, is er de mogelijkheid om naar de rechter te stappen. De wet voorziet dat de rechter vier afwijzingsgronden heeft om de toetreding van een nieuwe huurder af te wijzen. Dit wordt heel beperkend gehouden. Men gaat er eigenlijk van uit dat een nieuwe huurder goedgekeurd moet worden, behalve in één van die vier gevallen. Één van die gevallen is dat de nieuwe huurder niet gedurende ten minste één jaar zijn hoofdverblijfplaats in het goed heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft. De wetgever gaat er nog altijd vanuit dat de mensen die onder één dak wonen een duurzame relatie hebben. Dus alleen mensen met een duurzame relatie kunnen opgenomen worden als huurder. Ook wanneer de derde persoon die er zou bijkomen niet solvabel genoeg is, dan moet de huurder niet aanvaard worden. Een zeer normale voorwaarde ook is dat een nieuwe huurder wordt geweigerd wanneer de maximale bezettingsgraad van de woning is bereikt. Een nieuwe huurder zal dus niet aanvaard worden wanneer dit voor overbezetting zorgt.

Heeft een verhuurder het recht om na te gaan of een nieuwe huurder voldoende financieel in staat is?

Daar krijgen wij ook wel regelmatig klachten over. Verhuurders durven vrij ver te gaan in het vragen van financiële gegevens. Het enige wat ze echt mogen vragen is een afschrift van de loonbrief die de huurder ook volledig mag anonimiseren. Dit moet eigenlijk maar beperkt zijn tot het nettoloon en de naam. Het benoemen van de werkgever is zelfs niet vereist. De verhuurder heeft alleen recht om de maandelijkse inkomsten na te gaan. In het geval dat de huurder werkloos is, dan is een betalingsbewijs van de werkloosheidsuitkering voldoende en is de huurde invalide, dan is een uittreksel van de invaliditeitsuitkering voldoende. De verhuurder mag dus enkel de inkomsten van de laatste drie maanden opvragen.

Welke sanctie krijgt de verhuurder opgelegd indien er sprake is van rechtsmisbruik?

Rechtsmisbruik zelf is geen term die gerelateerd wordt aan huur. Het zal de rechter zijn die zal bepalen welke vergoeding daar tegenover zal staan. Het kan natuurlijk ook zijn dat met een goede advocaat een tergend en roekeloos geding kan ingeroepen worden. Rechtsmisbruik wordt niet als zodanig geregeld in de wetgeving wat maakt dat er geen specifieke boete voor bestaat. Ik ga er ergens wel vanuit dat men rekening gaat houden met bijvoorbeeld de hoogte van de huurprijs. Heel wat vergoedingen in het huurrecht worden gekoppeld aan de huurprijs.

Ik kom even terug op het feit wat betreft de studenten. Studenten mogen dus wel degelijk samen één huis huren en delen? Zij zijn dan verplicht om hun domicilie op die plaats te hebben?

Dan is natuurlijk de vraag of het huis wat zij huren gekend staat als een studentenwoning of niet. Het voorbeeld dat ik daarstraks aanhaalde ging over meerdere studenten die een privéwoning huurden die niet gekend was als een studentenwoning. De bepalingen van de studentenwet waren hier dus niet van toepassing. Als het geregeld is buiten studentenhuur, is het perfect mogelijk dat studenten samen één huis huren en delen. Als de woning uitsluitend gehuurd wordt door studenten en zij een inschrijving kunnen voorleggen, ook al gaat het dan om een niet-erkende studentenwoning kan men nog altijd zeggen dat de verhuurder op de hoogte was dat het een student is. De verhuurder heeft de toestemming gegeven dat de student de woning als hoofdverblijfplaats mocht gebruiken. In de praktijk slagen wij er vaak in om die overeenkomsten als een studentenhuurovereenkomst te laten vallen zodat een ander regime van toepassing is dan de gewone huurwetgeving.

Bedankt voor het interessante interview.

12. Interview per mail met Claire De Cock van de Verenigde Eigenaars 14 april 2020

Beste mevrouw De Cock, fijn dat u de tijd en de ruimte vindt om mij per mail te helpen met mijn bachelorproef. Enkele vragen die ik zou willen stellen zijn de volgende, namelijk: Wat indien er geen hoofdelijkheid in de huurovereenkomst bedongen is?

In het kader van jouw werk, heeft deze vraag slechts belang als de huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder (hierna afgekort als woninghuurovereenkomst) schriftelijk werd aangegaan voor 1 januari 2019. Dan valt de huurovereenkomst onder toepassing van de woninghuurwet van 20 februari 1991. Indien het goed verhuurd werd aan meerdere huurders moet de opzegging om geldig te zijn, in principe uitgaan van alle huurders. Indien de huurders zich echter niet hoofdelijk of ondeelbaar hebben verbonden, kan elke huurder afzien van zijn huurrechten, zonder aantasting van de huurrechten van de overige huurders (Rb. Luik (4e k.) 18 november 2003, T. Vred. 2005, afl. 2-3, 141). Indien de huurders gehuwd zijn of wettelijk samenwonen, dient de opzegging van de huurovereenkomst betreffende de gezinswoning in elk geval van beiden uit te gaan (zie infra nrs. 41 en 47). Voorbeeld:

Twee huurders gaan een huurovereenkomst aan voor drie jaar. Het contract bevat geen clausule van hoofdelijkheid of van ondeelbaarheid. De huurovereenkomst voorziet de mogelijkheid van opzegging na één jaar. Indien één enkele huurder van deze mogelijkheid gebruik maakt, blijft de huurovereenkomst niettemin bestaan tussen de verhuurder en de andere huurder die geen opzeg heeft betekend. Volgens de vrederechter van Soignies moet deze laatste alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen, met inbegrip van de betaling van de volledige huurprijs, zo niet, dan zou men medehuurders verbieden uit elkaar te gaan en zou men de huurder die het goed verlaten heeft, verplichten zijn aandeel in de huurprijs te blijven betalen zolang zijn medehuurder het goed betreft (Vred. Soignies 12 mei 1987, JLMB 1987, 1149). “In dit geval rust op B (lees: de huurder die in het goed blijft) voortaan een verzwaarde gehoudenheid. De verbintenissen van A (lees: de huurder die het goed verlaten heeft) wassen automatisch aan bij die van B. Hoewel C (lees: de verhuurder) gehouden is de huur voort te zetten, geschiedt zulks slechts op voorwaarde dat de huurcondities ongewijzigd blijven, en in het bijzonder tegen dezelfde huurprijs” (K. VANHOVE, Woninghuur en samenwonen. Enkele knelpunten, TBO, 2008, 84).

Dit standpunt wordt echter niet door iedereen gedeeld. Er bestaat zelfs heel wat controverse in de rechtspraak en rechtsleer. Daarom is het aangewezen in de huurovereenkomst te voorzien dat de verbintenissen voortvloeiend uit de overeenkomst hoofdelijk en ondeelbaar zijn t.a.v. de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden. In dit geval is elke huurder gehouden tot alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Zelfs indien één van de huurders het gehuurde goed verlaat, blijft hij aansprakelijk na zijn vertrek, tenzij de verhuurder en de overige huurder(s) ermee akkoord gaan hem van zijn verplichtingen te ontslaan.

Het Vlaams Woninghuurdecreet dat van toepassing is op alle woninghuurovereenkomsten die schriftelijk zijn aangegaan vanaf 1 januari 2019 en op alle mondelinge huurovereenkomsten, heeft uitdrukkelijk voorzien dat in geval van medehuur de huurders tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst (art. 51, § 2 VWHD). Ook de Brusselse Huisvestingscode voorziet hoofdelijkheid in geval van medehuur. De artikelen 257 t.e.m. 261 van de Brusselse Huisvestingscode zijn echter slechts van toepassing voor zover de partijen toestemmen met de toepassing van deze artikelen. De mogelijkheid om die artikelen toepasselijk te verklaren op de huurovereenkomst bestaat sinds

01/01/2018. Aangezien deze artikelen van dwingend recht zijn, kan hiervan niet worden afgeweken in de huurovereenkomst.

Komt het in de praktijk voor dat iemand waarvan de kinderen uit huis zijn de beslissing neemt om bv. twee andere bewoners in zijn huis te laten wonen? Hoe dient dit juridisch geregeld te worden?

Dit komt zeker voor, doch dit mag niet tenzij men een stedenbouwkundige vergunning bekommt. Dit wordt immers beschouwd als een opdeling van een ééngezinswoning in een meergezinswoning. Een huis opdelen in appartementen, kamerwoningen of studio's is altijd en overall vergunningsplichtig, zelfs als hiervoor geen bouwwerken worden uitgevoerd. De enige uitzondering hierop is de regeling van het zorgwonen. Het verbouwen van een woning tot zorgwoning, zonder uitbreiding en zonder dat dit gepaard gaat met constructieve werken, is vrijgesteld van de vergunningsplicht. Het verbouwen van een woning tot zorgwoning zonder uitbreiding maar met constructieve werken is meldingsplichtig. Elke stad of gemeente heeft haar eigen normering. In Gent kan men als eigenaar-bewoner een kamer in zijn woning verhuren aan een alleenstaande of een student via het systeem van hospitawonen (https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/20190510_PU_Deel%20je%20huis%20geef%20een%20thuis_LR.pdf). Hospitawonen is een woonvorm waarbij een eigenaar één kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan één persoon. De eigenaar woont er zelf ook, eventueel met zijn gezin. En hij deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met zijn huurder.

De bewoners moeten onderling overeenkomen op welke manier zij het samenwonen in goede banen zullen leiden (betaling huurprijs, huurwaarborg, herstellingen...). Hoe verloopt dit in de praktijk?

Hiermee heb ik niet echt ervaring. Het is wel zo dat er in de Brusselse Huisvestingscode een hoofdstuk gewijd is aan medehuur (art. 257-261). Zoals hierboven gesteld is dit systeem enkel van toepassing indien partijen ermee instemmen. De Verenigde Eigenaars (mijn werkgever) raden dit systeem af, omdat het systeem nadelig is voor de verhuurder. Elke huurder kan immers op elk ogenblik de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen met een opzeggingstermijn van amper twee maanden. Als de partijen ervoor opteren om het stelsel van medehuur voorzien door de Brusselse Huisvestingscode toe te passen, dan moeten de huurders een medehuurpact opstellen:

Artikel 261 van de Brusselse Huisvestingscode voorziet:

« § 1. De medehuurders stellen een medehuurpact op teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische nadere regels van deze woonwijze te formaliseren.

§ 2. Het pact kan de verplichting bepalen om tot een tussentijdse plaatsbeschrijving over te gaan indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt teneinde ieders aansprakelijkheid te bepalen en de huurherstellingskosten te verdelen.

§ 3. Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, ondertekenen de medehuurders een formele aanpassing van het pact ».

Artikel 2, § 1, 35° van de Brusselse huisvestingscode definieert het medehuurpact als volgt:

« een pact ondertekend door alle medehuurders van een huurovereenkomst waardoor zij kiezen voor de regeling van medehuur zoals voorzien in artikel 261, dat hun respectievelijke verplichtingen bepaalt en dat minstens de volgende gegevens bevat : de verdeelsleutel van de huur, de indeling (sic : vertaling van ventilation –uitsplitsing) van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders die te onderscheiden zijn van de hele groep die zij vormen, het onderhoud en de herstellingen, de

verdeling van de lasten, een inventaris van de meubelen en hun herkomst, kwesties in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen waaronder de brandverzekering, en de aankomst-, vertrek- en vervangingsvoorwaarden van een medehuuder. " Onze dienst heeft dgl. medehuurpact opgesteld. Je vindt het in bijlage.

Hoe zit het met de huurprijs en de huurwaarborg wanneer één van de bewoners vertrekt?

Als de huurovereenkomst valt onder het toepassingsgebied van het VWHD of van de artikelen 257 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode moet de huurprijs in zijn geheel betaald worden. De verhuurder moet niet aanvaarden dat de huurprijs in stukken wordt betaald. Hetzelfde geldt als de huurovereenkomst voorziet dat de verbintenissen van de huurder hoofdelijk en ondeelbaar zijn aangegaan. Wat de huurwaarborg betreft: de verhuurder mag er uiteraard op staan dat de huurwaarborg behouden blijft. De medehuurders moeten dit onderling in orde brengen. Als er een medehuurpact wordt opgesteld, moet de kwestie van de huurwaarborg in geval van vertrek van één van de medehuurders hierin geregeld worden. Het Woninghuurdecreet heeft één probleem opgelost, maar welke problemen doen zich in de praktijk voor wanneer meerdere bewoners samen één huis huren en delen? Vooreerst denk ik aan de betaling van de huurprijs. Wie zorgt voor de betaling aan de verhuurder? Hoeveel bedraagt het aandeel van elke medehuuder in de huurprijs. Stel: er zijn vijf bewoners, deelt men dan de huurprijs door 5? Of moet de medehuuder die slechts over een kleine kamer beschikt, minder betalen? Dan de praktische problemen: beurtrol voor het onderhoud, de vuilniszakken, aankoop van basics, enzovoort. Bij het vertrek van een huurder: de zoektocht naar een nieuwe huurder. Niet zo eenvoudig: alle huurders moeten akkoord gaan? En de verhuurder heeft toch ook iets te zeggen (cfr. Brusselse Huisvestingscode). Indien het VWHD of de artikelen 257 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode niet van toepassing zijn, moet er een overeenkomst van overdracht van huur worden opgemaakt tussen de oorspronkelijke huurders, de nieuwe huurder en dit met de toestemming van de verhuurder (art. 4, § 1 van de woninghuurwet van 20/02/1991 of in Brussel: art. 230, § 1 Brusselse Huisvestingscode). Quid in geval van huurschade? Wie is hiervoor aansprakelijk? Kan in het medehuurpact geregeld worden – indien de artikelen 257 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode van toepassing zijn, MOET dit geregeld worden in het medehuurpact. Indien er een overeenkomst van overdracht van huur wordt gesloten, moet de kwestie van de huurschade geregeld worden. Indien het goed in Brussel gelegen is, is een tussentijdse plaatsbeschrijving verplicht.

Wat houdt rechtsmisbruik in en in welke situatie doen zich hieromtrent in de praktijkproblemen voor wanneer meerdere bewoners samen één huis huren?

Ik denk voornamelijk aan de situatie waar ofwel de verhuurder ofwel de medehuurders bij vertrek van één medehuuder, de voorgestelde vervanger weigeren. Let wel: volgens artikel 260, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode kunnen de verhuurder en de niet-uittredende medehuurders de door de uittredende medehuuder voorgestelde medehuuder weigeren om gegronde en redelijke redenen. Artikel 51, § 3 van het VWHD stelt die voorwaarde niet. De rechter moet de vordering tot aanvaarding van een persoon weigeren als « de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden.

In welke mate heeft de verhuurder het recht om de financiële situatie van een huurder na te gaan?

Het is algemeen aanvaard dat de verhuurder het recht heeft om de financiële situatie van een huurder na te gaan. Dit is voortaan verankerd in het VWHD. Artikel 7 bepaalt dat een verhuurder aan een kandidaat-huurder alleen de documenten mag opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen. Aangezien de betaling van de huurprijs een essentiële verplichting is van de huurder, mag de verhuurder dus

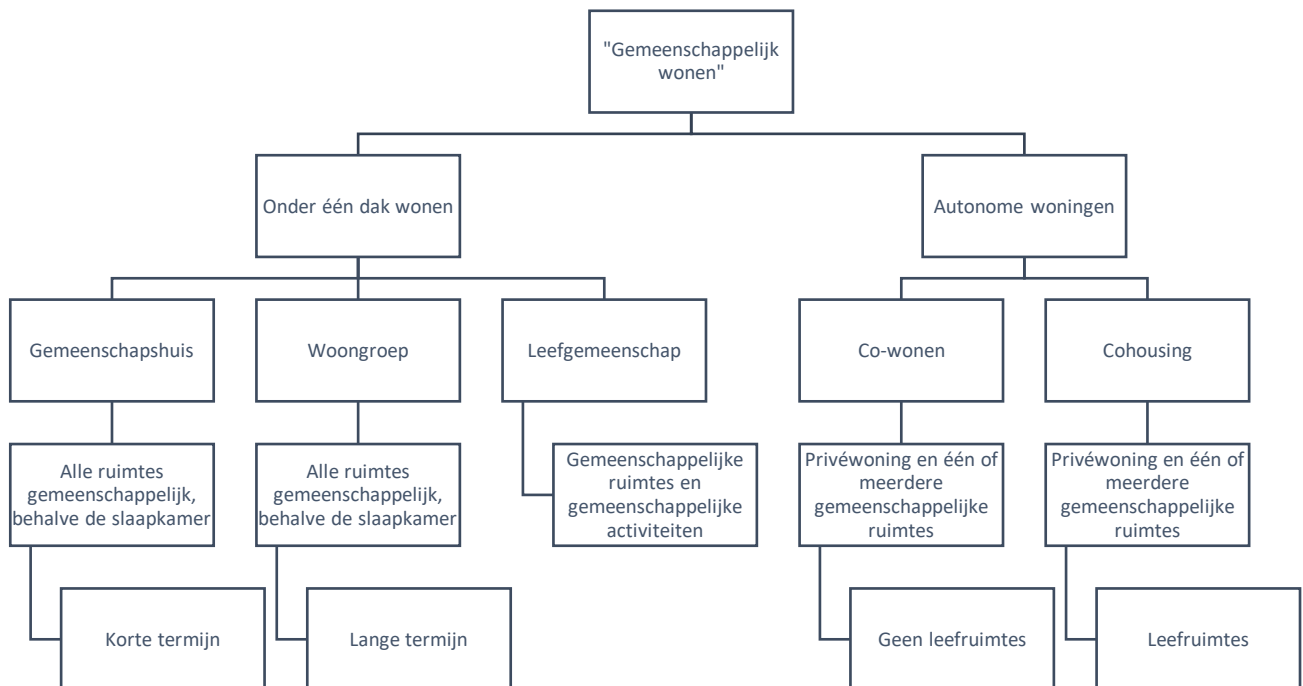
bijvoorbeeld loonfiches opvragen. De bron van de inkomsten van de huurder is irrelevant. De verhuurder mag dus geen huurder weigeren louter op grond van het feit dat deze een vervangingsinkomen geniet, doch wel indien dit vervangingsinkomen manifest te laag is om de huurprijs en de lasten te kunnen betalen. Artikel 200 ter, § 1, 5° van de Brusselse Huisvestingscode voorziet dat de verhuurder zich mag informeren over het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.

Hoe zal de verhuurder in geval van rechtsmisbruik gesanctioneerd worden?

Dat is moeilijk te zeggen. Indien de verhuurder zonder gegronde reden systematisch elke voorgestelde vervanger van een vertrekkende huurder weigert, terwijl de overblijvende medehuurlers wel akkoord gaan, zou de verhuurder wel eens in het ongelijk zou kunnen worden gesteld indien hij de vertrekkende huurder nadien nog aansprakelijk stelt voor de betaling van de huurprijs.

Bedankt voor de interessante informatie die ik via uw weg heb mogen ontvangen.

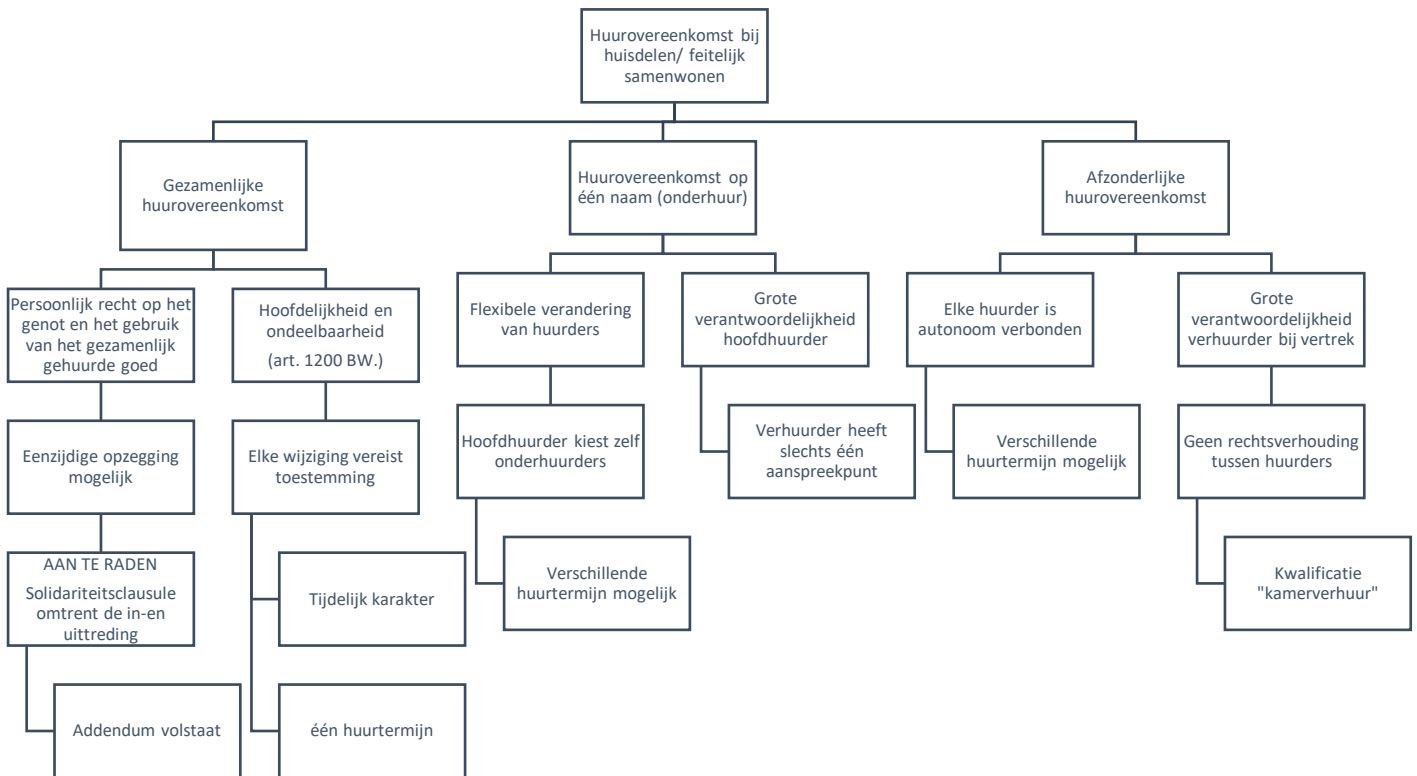
13. Beslissingsboom: Welke alternatieve woonvormen bestaan er?



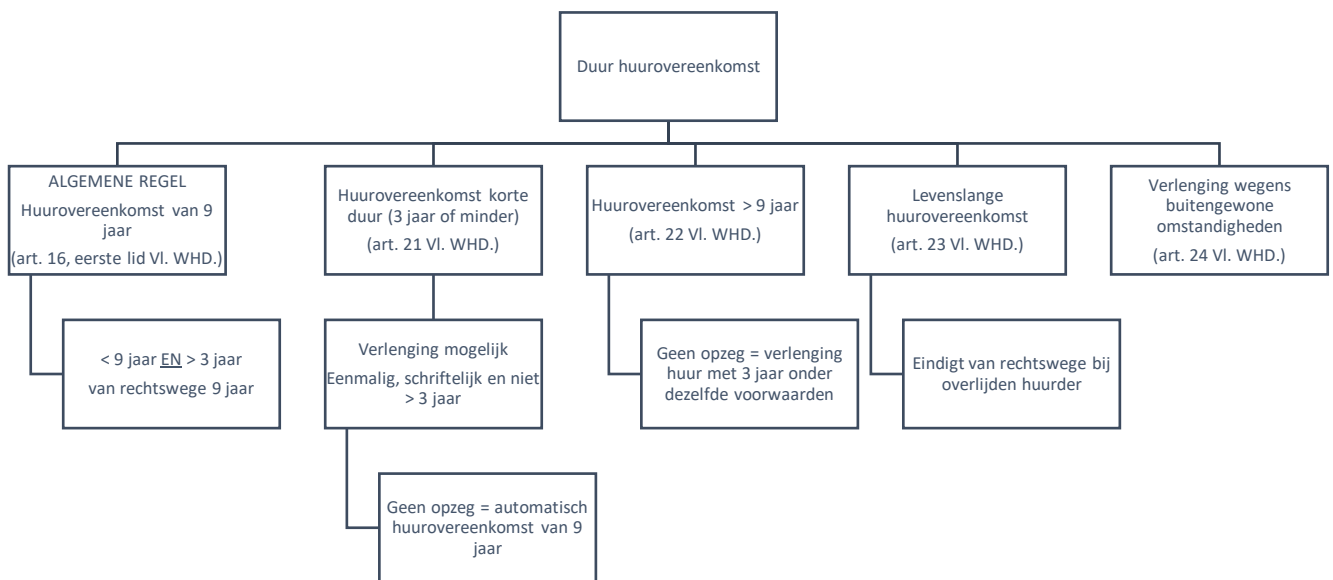
14. Beslissingsboom: Wat betekent de alternatieve woonvorm huisdelen concreet?



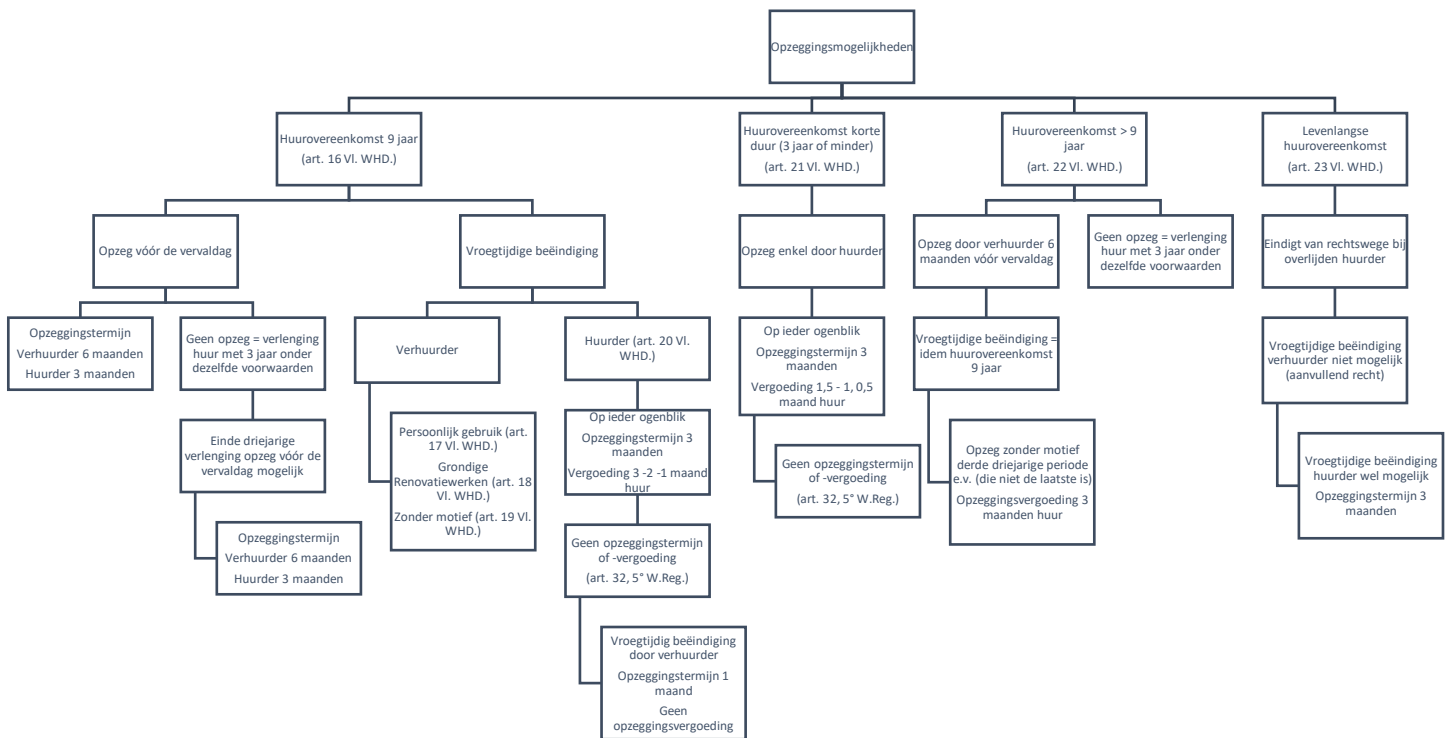
15. Beslissingsboom: Welke huurovereenkomst kan er afgesloten worden wanneer meerdere bewoners samen één huis huren en delen?



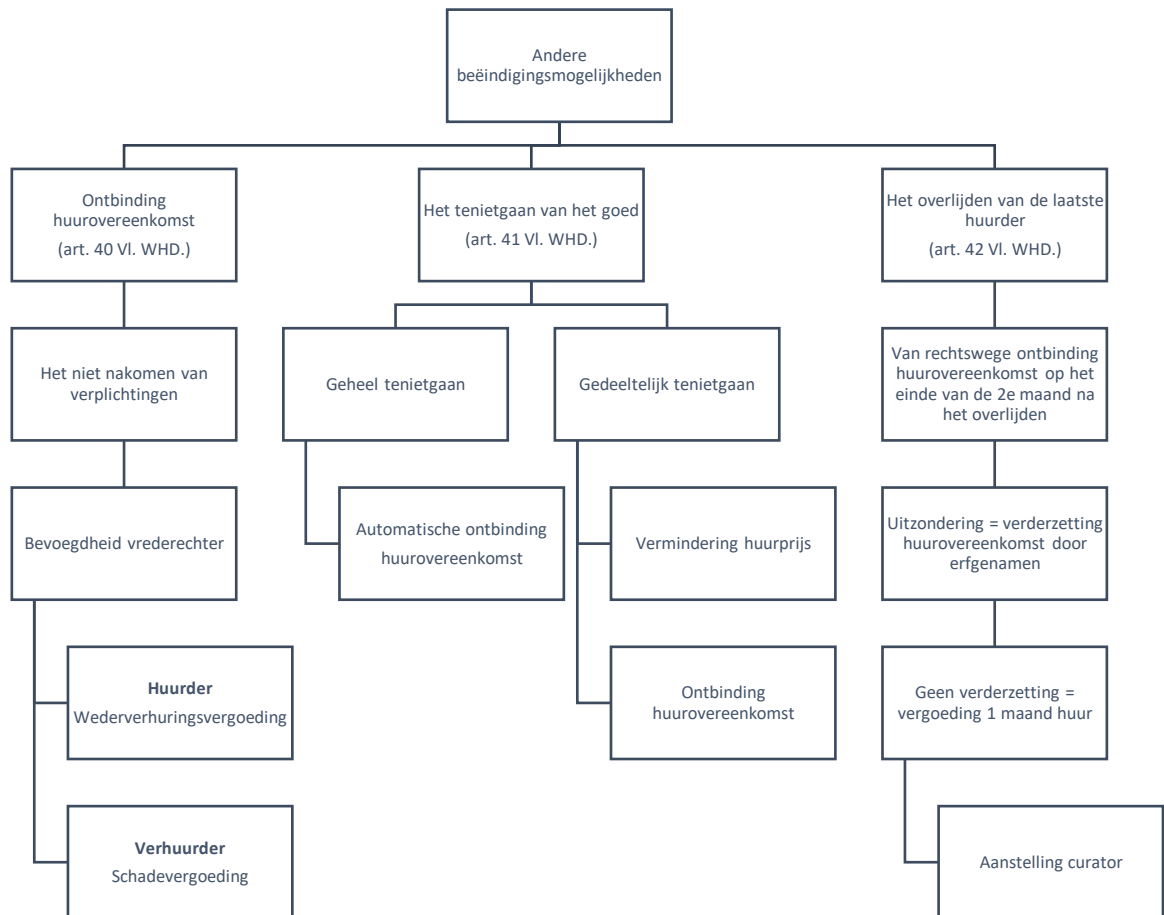
16. Beslissingsboom: Voor welke huurtermijn kan een huurovereenkomst afgesloten worden?



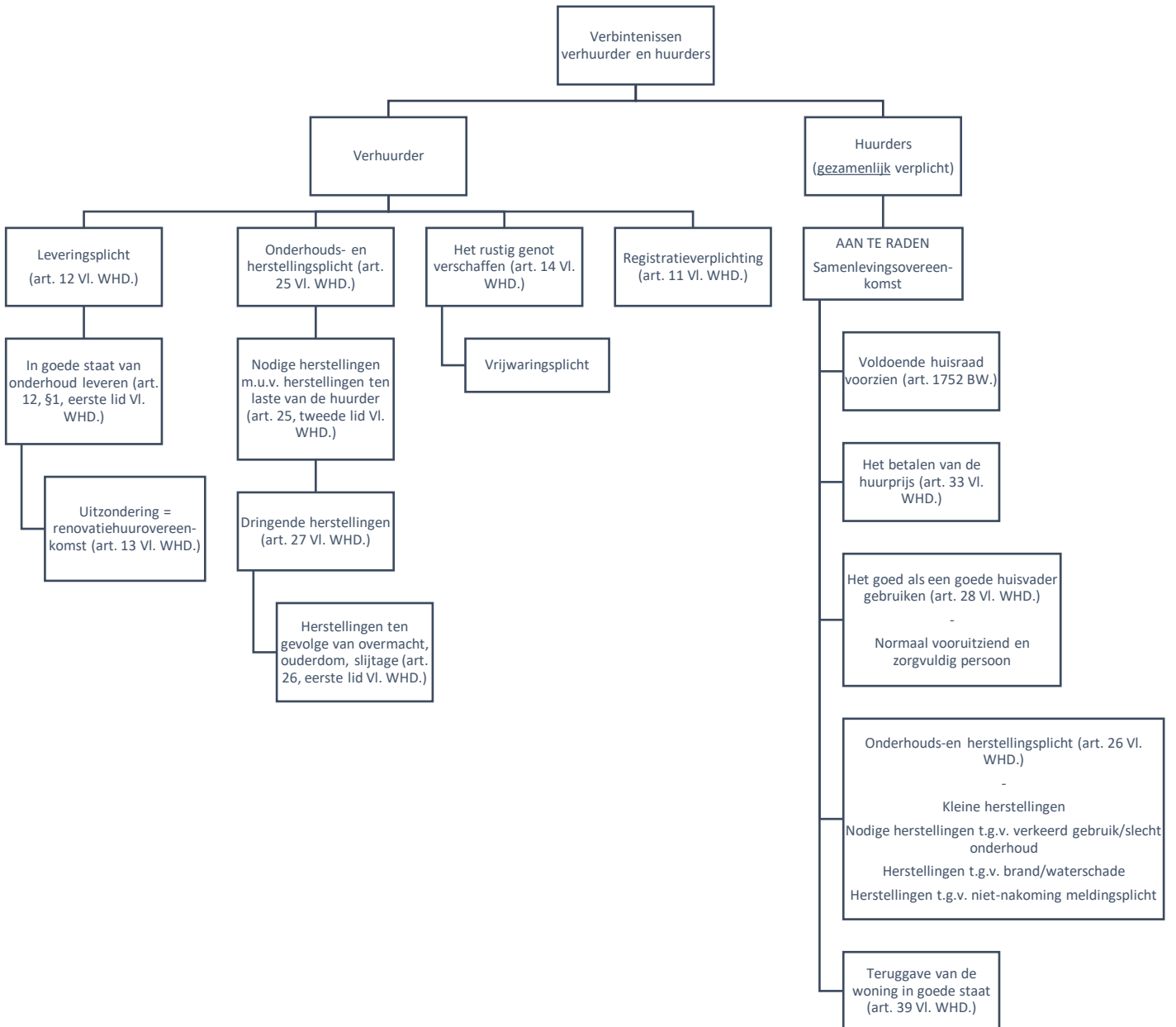
17. Beslissingsboom: Wanneer dient de opzegging te gebeuren en welke opzeggingstermijn is van toepassing wanneer de huurovereenkomst eindigt?



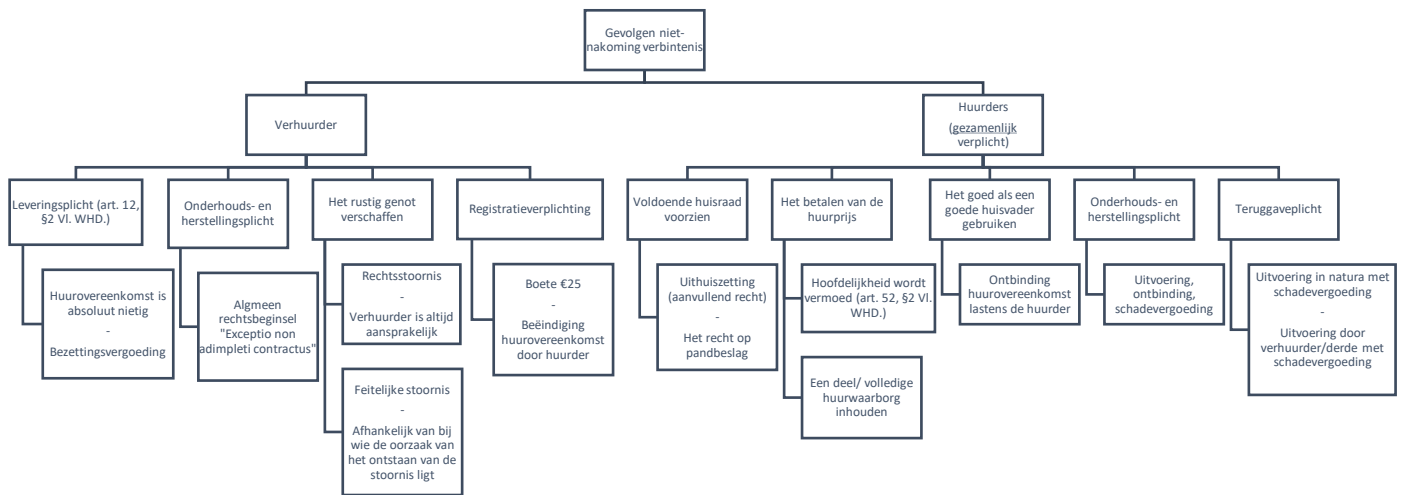
18. Beslissingsboom: Op welke manieren, m.u.v. de opzegging, kan een huurovereenkomst nog eindigen?



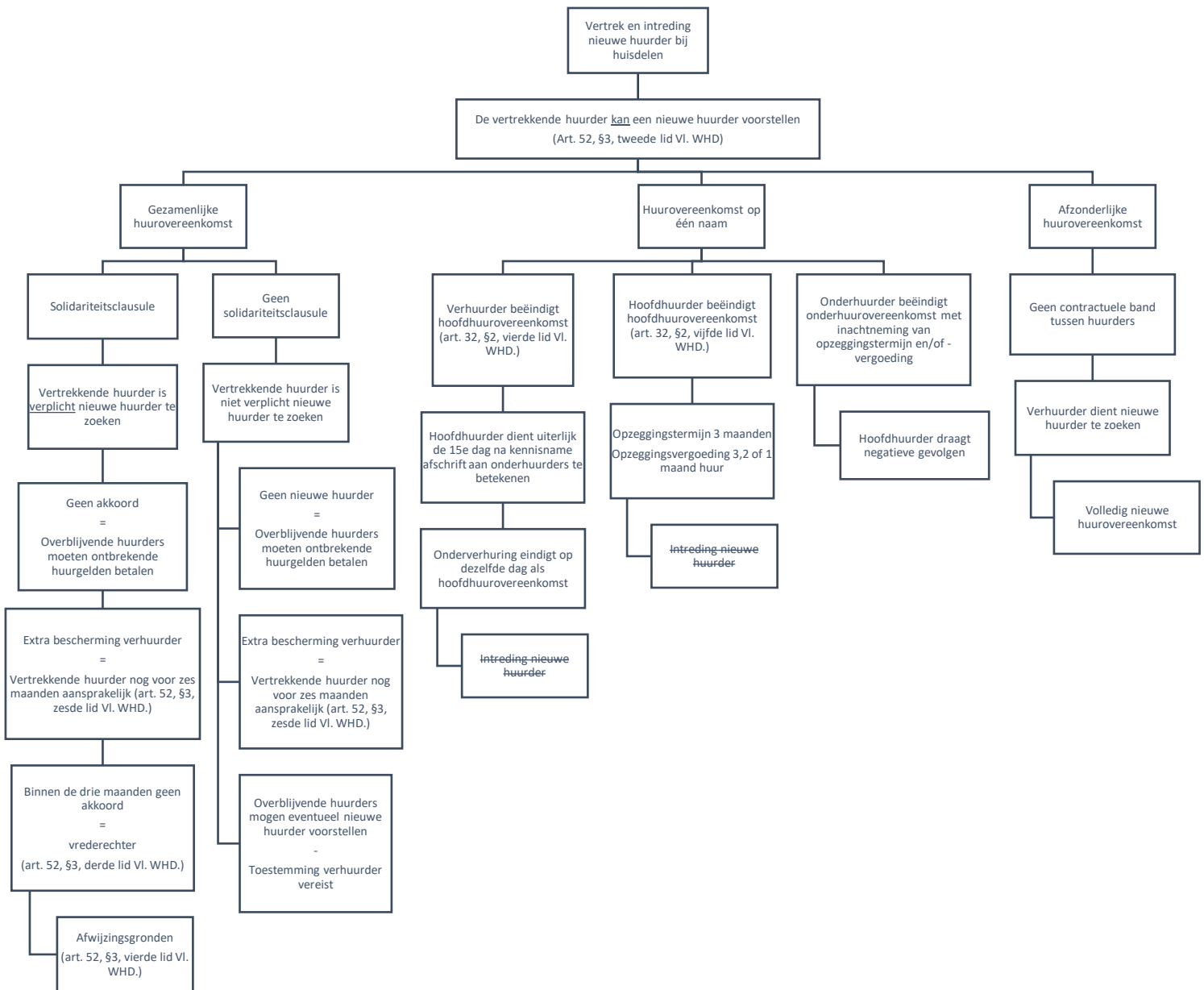
19. Beslissingsboom: Welke verbintenissen dragen de verhuurder en de huurders?



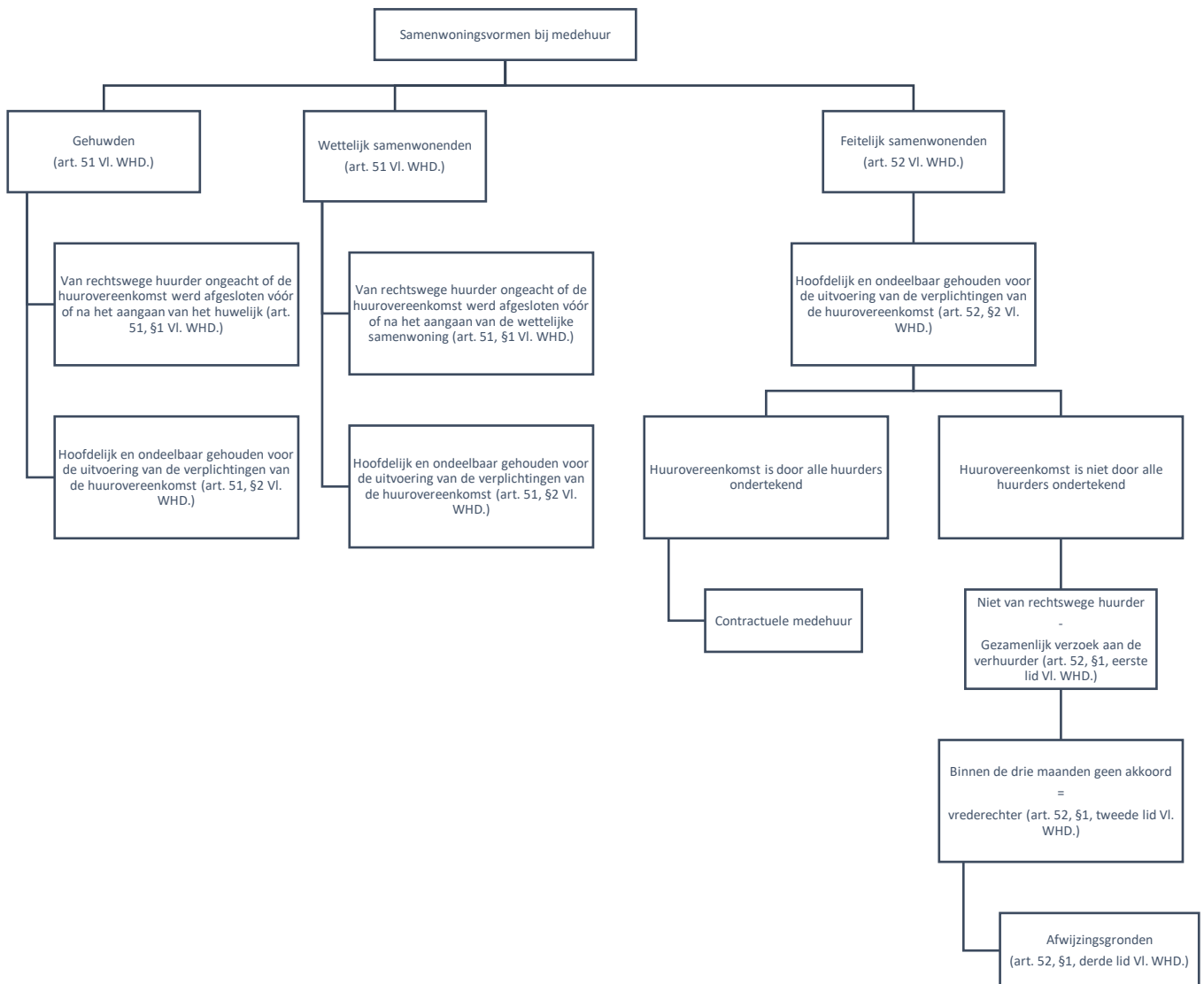
20. Beslissingsboom: Wat zijn de gevolgen indien een partij een bepaalde verplichting niet nakomt?



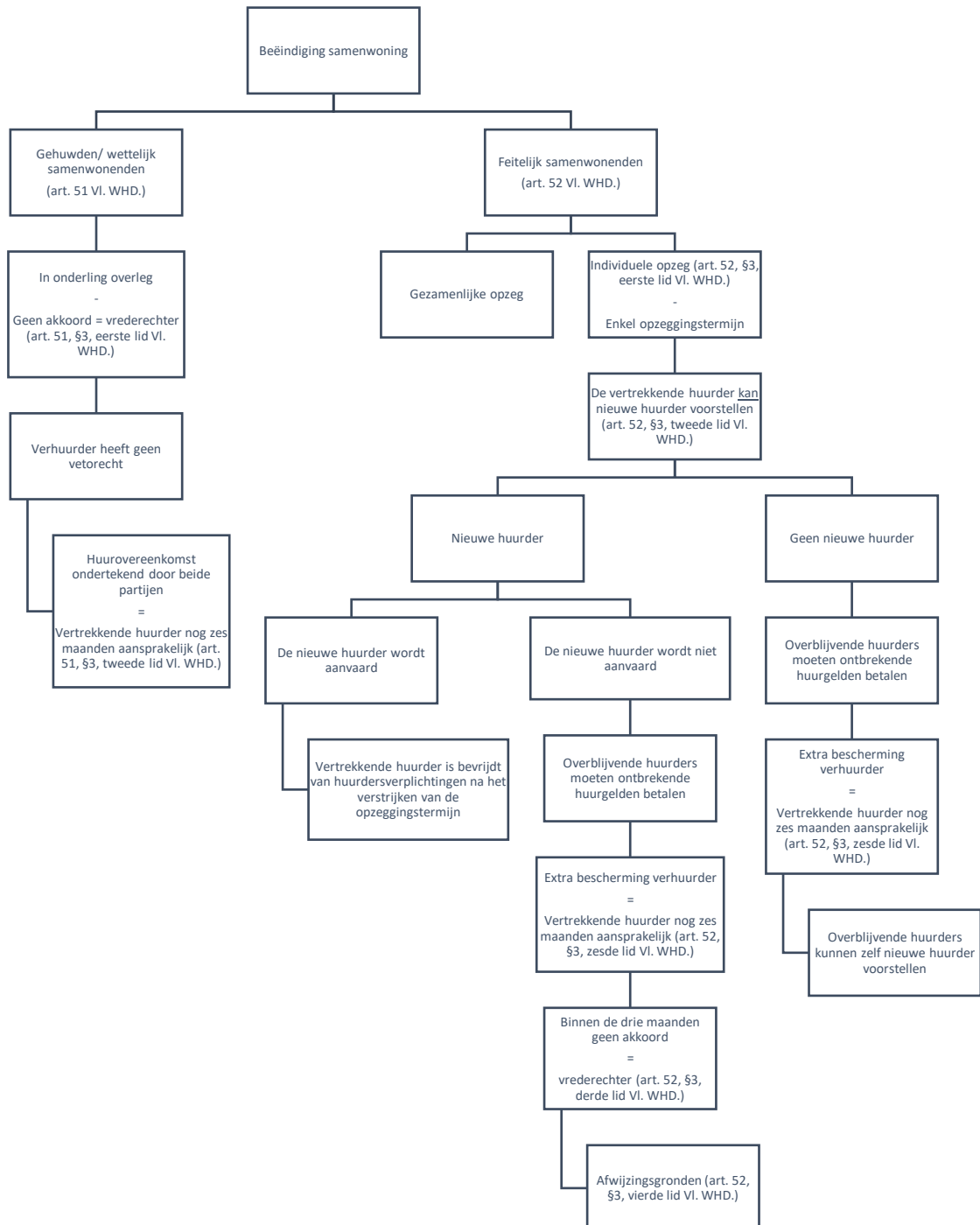
21. Beslissingsboom: Hoe verloopt het vertrek en de intreding van een huurder bij huisdelen wanneer één van de huurders het samenwonen beëindigt?



22. Beslissingsboom: Welke verschillende samenwoningvormen bestaan er bij medehuur?



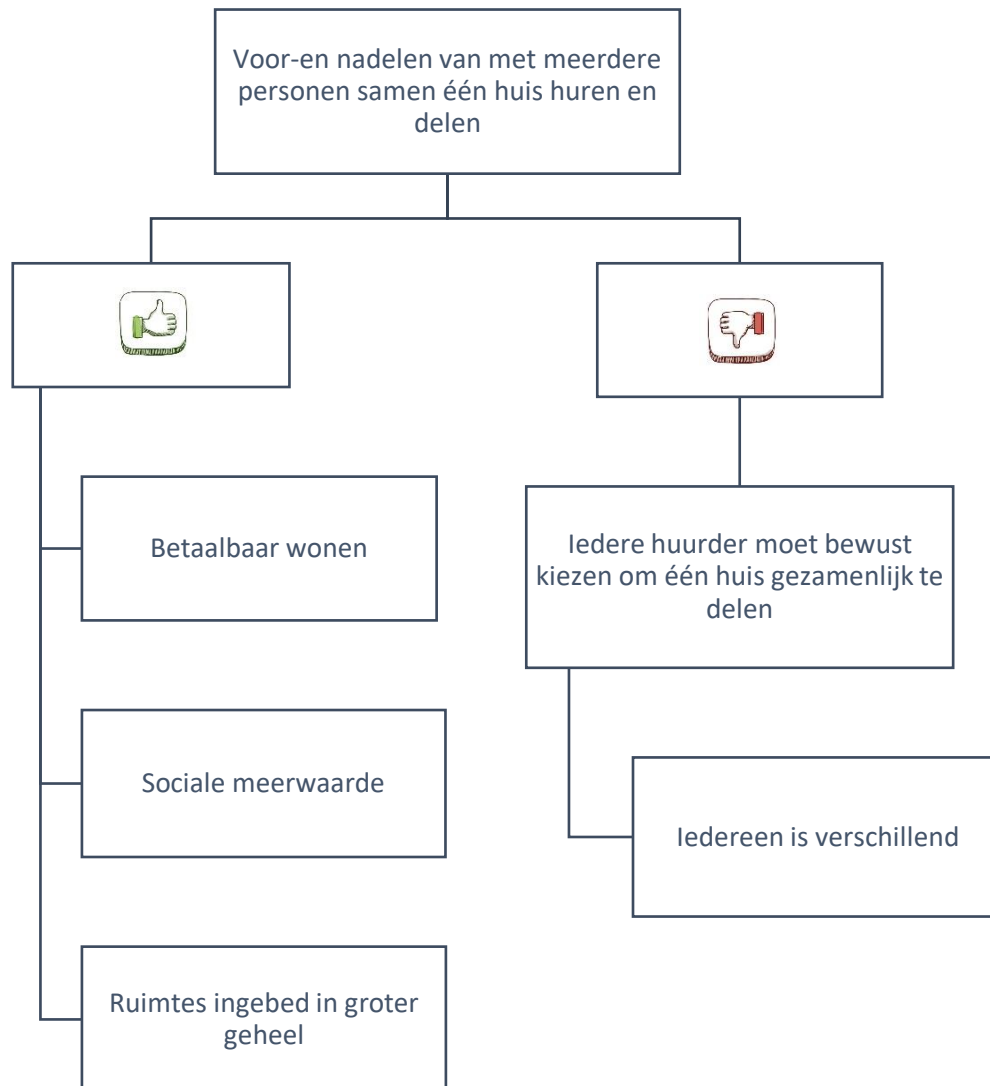
23. Beslissingsboom: Hoe verloopt het vertrek en de intreding van een huurder bij medehuur wanneer één van de huurders het samenwonen beëindigt?



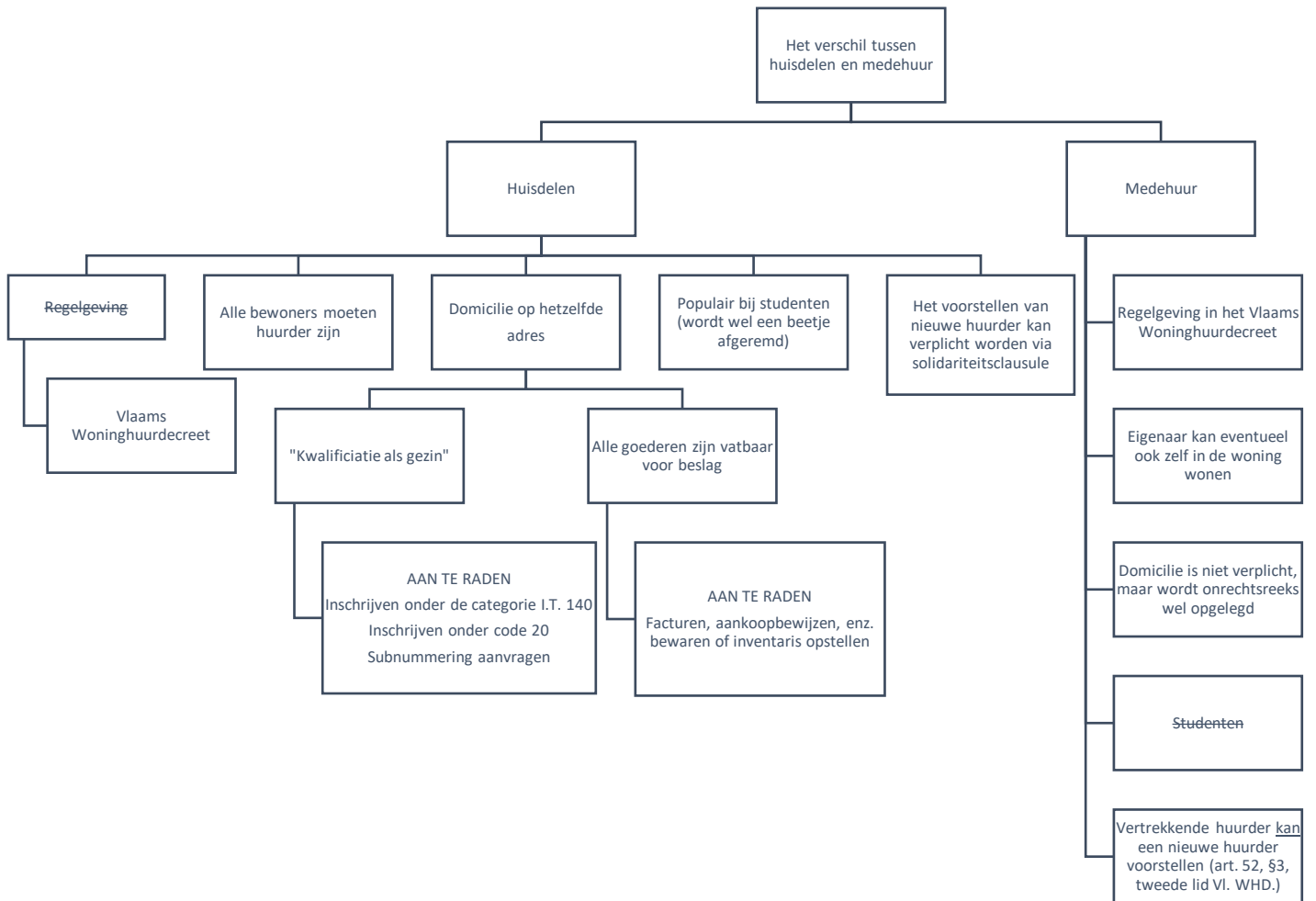
24. Beslissingsboom: Wat hebben de alternatieve woonvorm huisdelen en medehuur met elkaar gemeen?



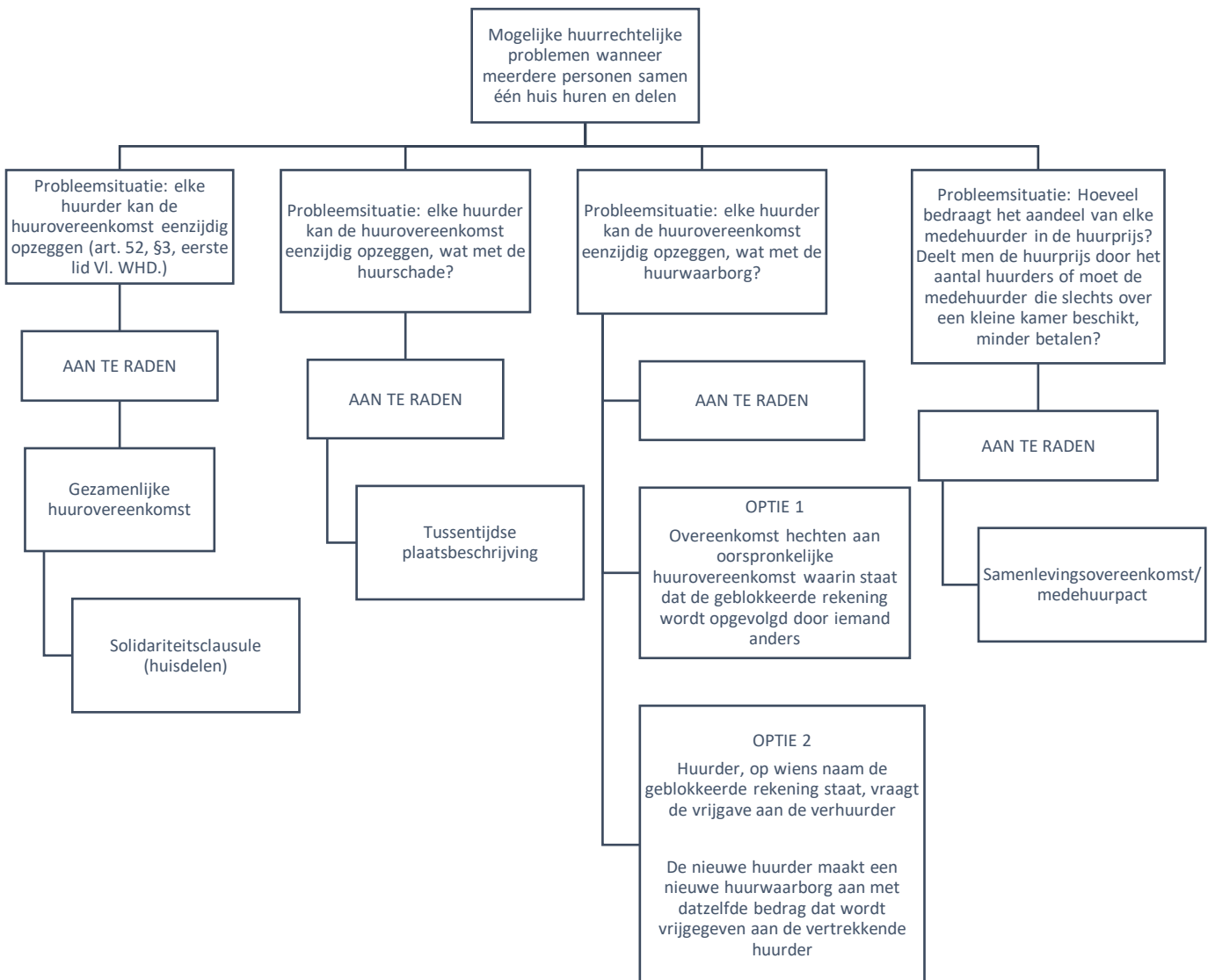
25. Beslissingsboom: Wat zijn de voor- en nadelen wanneer meerdere personen samen één huis huren en delen?



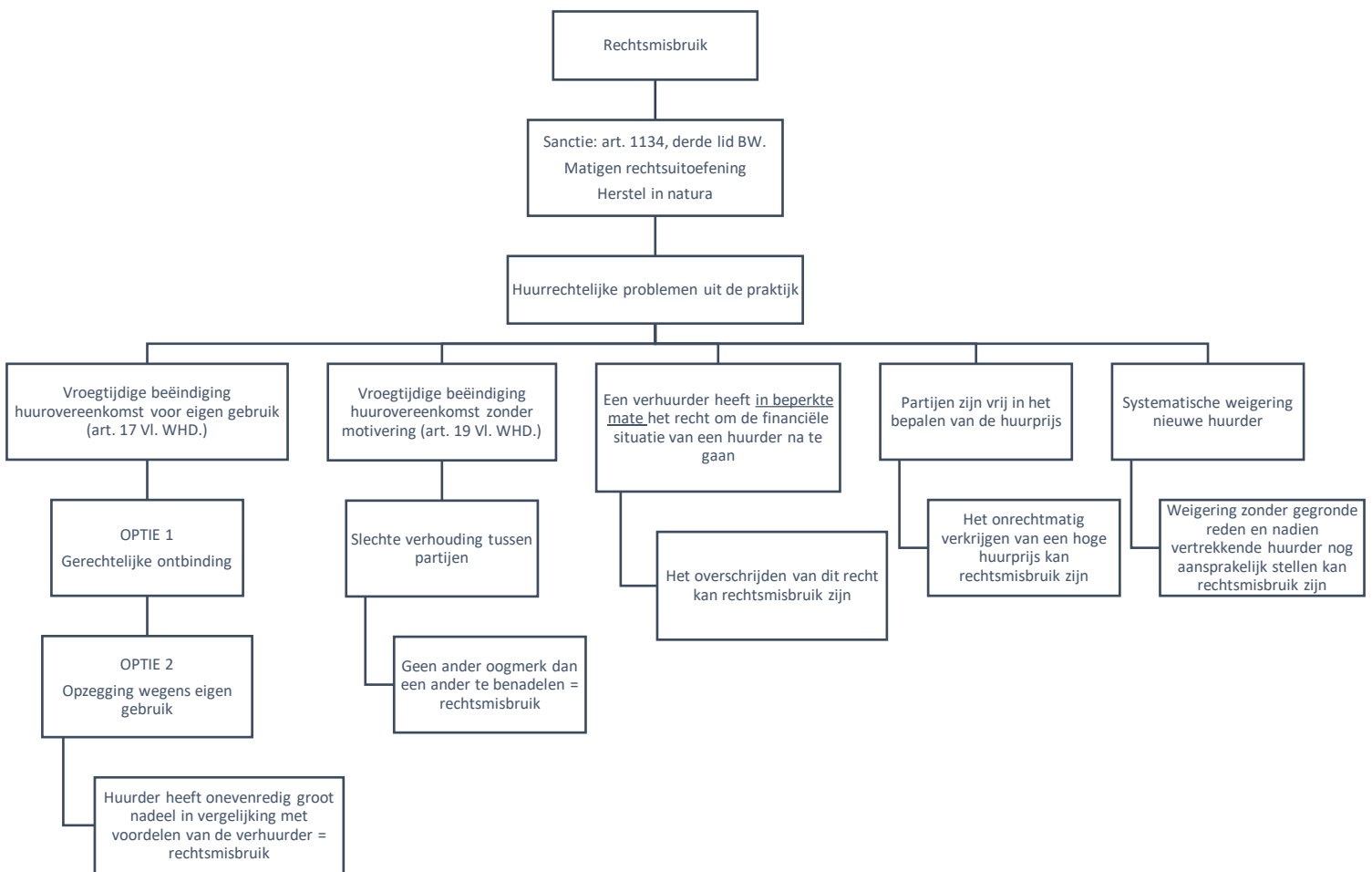
26. Beslissingsboom: Wat zijn de verschillen tussen huisdelen en medehuur?



27. Beslissingsboom: Welke huurrechtelijke problemen kunnen zich in de praktijk voordoen wanneer meerdere personen samen één huis huren en delen?



28. Beslissingsboom: Welke huurrechtelijke problemen kunnen zich in de praktijk voordoen bij rechtsmisbruik?





“Vaak voorkomende problemen in het
woninghuurrecht”

Stage te Advocatenkantoor De Gendt & Partners

Naam: Goele Bormans

Afstudeerrichting: 3^{de} jaar Bachelor Rechtspraktijk – Xlarge

Academiejaar: 2019-2020

Promoter: Anne Ooms

Projectmentor: Wim De Gendt