

FAQ STUDENTENHUUR

Laatste bijwerking: 22 januari 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Artikel 53 - Toepassingsgebied	4
1.1	Wat als studenten een studentenhuurovereenkomst sluiten, maar zich nadien niet inschrijven?	4
1.2	Wat als studenten in de loop van de huurovereenkomst hun studies stopzetten (algemeen)?	4
1.3	Wat als studenten in de loop van de huurovereenkomst hun studies stopzetten (sociale studentenhuurovereenkomsten of huurovereenkomsten met onderwijsinstellingen)?	4
1.4	Mag een student zich domiciliëren in een studentenverblijf?	5
1.5	Kan de verhuurder weten of een student zich heeft gedomicilieerd in een studentenpand?	5
1.6	Als de student na zijn studie in het studentenverblijf blijft wonen, wordt het studentenhuurcontract dan omgezet in een huurcontract van 9 jaar?	6
1.7	Kan een werkstudent een studentenhuurovereenkomst sluiten?	6
1.8	Wat als een student en een niet-student samen willen huren?	6
1.9	Is titel III Vlaams Woninghuurdecreet ook van toepassing op internaatleerlingen?	7
1.10	Mag de verhuurder in de huurovereenkomst bedingen dat de student woonplaatskeuze doet in het studentenverblijf?	7
2	Artikel 54 - Dwingend karakter	7
3	Artikel 55 - Vereiste van een geschrift	8
3.1	Als een schriftelijke huurovereenkomst mondeling of via mail wordt verlengd, loopt het oude contract dan verder of is er een nieuwe mondelinge huurovereenkomst tot stand gekomen?	8
3.2	Moet de studentenhuurovereenkomst worden geregistreerd?	8
3.3	Mag een huurovereenkomst van tien maanden verlengd worden tijdens de vakantiemaanden (augustus en september)?	8
4	Artikel 56 - Plaatsbeschrijving	9
4.1	Mag de verhuurder kosten aanrekenen voor de plaatsbeschrijving?	9
4.2	Kan het personeel van de studentenhuisvestingsdienst dat de plaatsbeschrijving opstelt, beschouwd worden als een expert en kunnen de kosten daardoor in twee gedeeld worden?	9
4.3	Kan een vastgoedmakelaar optreden als een expert?	9
5	Artikel 57 - Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang	9
6	Artikel 58 - Onderhouds- en herstelplicht	10
6.1	Waar kan je de lijst van kleine herstellingen vinden?	10
6.2	Is de lijst van kleine herstellingen ook van toepassing op contracten die vóór 1/1/2019 werden gesloten?	10
6.3	Moet de verhuurder in de huurovereenkomst verplicht verwijzen naar de verplichtingen van de huurder i.v.m. de kleine herstellingen?	10
6.4	Kan de huurder verbieden om tijdens de examenperiode wijzigingen aan te brengen aan het pand?	10
6.5	Moet een student die zijn sleutel verliest, ook een nieuw slot betalen?	10
6.6	Mag de verhuurder een vergoeding vragen als hij een interventie moet doen als de student zijn sleutel is vergeten?	11

6.7	Hoe verloopt in de praktijk de toerekening van huurschade aan gemeenschappelijke delen bij studentenverblijven?	11
7	Artikel 59 - Overdracht van de huur en onderhuur	11
7.1	Moet de verhuurder toestemming geven, indien de student wil onderverhuren of het huurcontract wil overdragen?	12
7.2	Mag de verhuurder in de huurovereenkomst bepalen dat de student in het geval van stage of uitwisselingsprogramma, de huur alleen mag overdragen en dus niet mag onderverhuren?	12
7.3	Moet de verhuurder op de hoogte worden gebracht van de overdracht van de huur of de onderhuur ten gevolge van een stage of uitwisseling?	12
7.4	Op welke termijn vóór de werkelijke onderverhuur mag de verhuurder vragen om schriftelijk op de hoogte gebracht te worden?	12
7.5	Wat zijn gegronde redenen voor de verhuurder om zich te verzetten tegen de overdracht van de huur of onderhuur?	13
7.6	Kan de verhuurder de oorspronkelijke huurder nog aanspreken als de overnemer of onderhuurder zijn verplichtingen niet nakomt?	13
7.7	Moet de verhuurder in het geval van een huuroverdracht een nieuwe huurovereenkomst opmaken?	13
7.8	Is er een minimumduur van een (onder)huurovereenkomst voor studenten?	14
7.9	Kan de verhuurder bij onderverhuur een 'comeback-service' vragen (bv. een halve maand huur)?	14
7.10	Wie moet de onderhuurder/overnemer aandragen? kan je hierbij je wachtlijst voorrang geven?	14
7.11	Mag een buitenlandse student die op uitwisseling is in België, zich beroepen op artikel 59 van het Vlaams Woninghuurdecreet?	14
8	Artikel 60 - Vaststelling van de huurprijs en de verrekening kosten en lasten	14
8.1	Wat moet inbegrepen zijn in de huurprijs?	15
8.2	Mag de verhuurder de belasting op water, gas en elektriciteit apart aanrekenen bij de kosten van energie en water?	15
8.3	Wat als er in huurovereenkomsten nog extra kosten worden vermeld?	15
8.4	Mag de verhuurder de kosten van energie, water, telecommunicatie en belasting op tweede verblijven via een forfait aanrekenen?	15
8.5	Mag de huurprijs uit een deel huurprijs voor de kamer en een deel huurprijs voor meubelen bestaan?	16
8.6	Zijn er dwingende bepalingen over de wijze of het tijdstip waarop de huurprijs moet worden betaald?	16
8.7	Mag de verhuurder een reservatiekost aanrekenen?	16
8.8	Mag de verhuurder een eenmalige administratieve kost aanrekenen bij het ondertekenen van een huurovereenkomst?	16
8.9	Mag de verhuurder een administratieve kost aanrekenen per keer dat de betaling van de huurprijs gebeurt zonder vermelding van de gestructureerde mededeling?	16
8.10	Mag de verhuurder de belasting op tweede verblijf doorrekenen aan de student?	17
8.11	Moet de verhuurder de kostprijs van vuilniszakken betalen?	17
8.12	Mag de verhuurder kosten voor de eindschoonmaak aanrekenen?	17
8.13	Mag de verhuurder het gebruik van een wasmachine en/of droogkast aanrekenen?	17
9	Artikel 61 - Indexatie van de huurprijs	17
9.1	Mag de verhuurder de huurprijs indexeren bij opeenvolgende huurovereenkomsten?	18
9.2	Zijn 10-maandencontracten opeenvolgende huurovereenkomsten?	18
9.3	Zijn 10-maandencontracten met dezelfde student opeenvolgende contracten, als de verhuurder in de zomer die kamer voor een korte periode aan iemand anders verhuurd?	18
9.4	Mag de verhuurder die al langere tijd verhuurt aan een lage prijs indexeren met de aanvangsindex?	19
9.5	Mag een forfait voor verbruikskosten geïndexeerd worden?	19
9.6	Mag de verhuurder bij opeenvolgende studentenhuurovereenkomsten kosten afzonderlijk aanrekenen, terwijl deze bij de eerste studentenhuurovereenkomst inbegrepen waren?	19
9.7	Geldt het verbod op aanpassing van de huurprijs bij opeenvolgende studentenhuurovereenkomsten ook wanneer er een nieuwe eigenaar is?	19

10	Artikel 62 - Huurwaarborg	20
10.1	Moet de verhuurder de huurwaarborg terugbetalen tegen rente?	20
10.2	Mag de verhuurder de huurder verplichten de waarborg op zijn rekening te storten?	21
10.3	Mag de verhuurder een extra waarborg vragen voor de (beveiligde) sleutel?	21
10.4	Moet de verhuurder altijd een aangetekende brief sturen als hij bij de afrekening van variabele kosten een vergoeding wil afhouden van de waarborg?	21
10.5	Als er huurschade wordt vastgesteld bij de uittredende plaatsbeschrijving en er wordt een akkoord over bereikt, moet de verhuurder dan nog een aangetekende brief sturen?	21
11	Artikel 63 - Verbod op stilzwijgende verlenging	22
12	Artikel 64 - Beëindiging van de huurovereenkomst	22
12.1	Hoe kan de stopzetting van studie bewezen worden?	22
12.2	Wat als de student zijn kot opzegt en een bewijs van uitschrijving heeft maar zich heeft ingeschreven voor een andere studie in dezelfde studentenstad?	22
12.3	Moet de verhuurder het voorschot op de huurprijs terugbetalen als men de huur opzegt voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst?	22
12.4	Valt afstuderen in februari ook onder "beëindigen van de studies"?	23
12.5	Is er een verplichte beëindiging van het contract bij het beëindigen van de studies?	23
12.6	Mag de verhuurder de termijn om kosteloos op te zeggen vermijden door een contract te laten starten in juli, maar de prestatie uit te stellen tot bijvoorbeeld september?	23
12.7	Mag de verhuurder vragen een reservatiecontract af te sluiten?	23
12.8	Mag de verhuurder bijkomende opzeggingsgronden bedingen?	24
12.9	Mag de verhuurder het huurcontract opzeggen om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder?	24
12.10	Is een beëindiging van de studentenhuurovereenkomst in onderling akkoord mogelijk?	24
12.11	Mag de verhuurder de opzeggingstermijn verkorten?	24
12.12	Kan de verhuurder de huurovereenkomst enkel vervroegd beëindigen via een procedure bij de vrederechter?	24
12.13	Mag de verhuurder vragen om het studentenpand te verlaten 2 weken voor de vervaldatum van de huurovereenkomst, op straffe van een bezettingsvergoeding?	25
12.14	Mag een Erasmusstudent zich beroepen op art. 64, §1, 2° Vlaams Woninghuurdecreet (beëindiging van de studies)?	25
12.15	Moet de huurder de opzeggingstermijn van twee maanden bij beëindiging van zijn studies respecteren, als de verhuurder al een nieuwe huurder heeft in die periode?	25
13	Artikel 65 - Betwistingen	26
14	Andere	26
14.1	Is voor studentenhuurovereenkomsten het gemeen huurrecht van toepassing?	26

1 ARTIKEL 53 - TOEPASSINGSGEBIED

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

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

1.1 WAT ALS STUDENTEN EEN STUDENTENHUUROVEREENKOMST SLUITEN, MAAR ZICH NADIEN NIET INSCHRIJVEN?

Studentenhuurovereenkomsten zijn bestemd voor studenten. In de praktijk worden studentenhuurovereenkomsten al vaak in april – mei gesloten en is het de bedoeling dat de betrokkene zich nadien inschrijft aan een onderwijsinstelling. De meeste studentenhuurovereenkomsten bevatten daarom een bepaling dat de student is ingeschreven of zich zal inschrijven aan een onderwijsinstelling. Indien de student dat niet doet, kan de verhuurder de huurovereenkomst ofwel laten ontbinden wegens wanprestatie (de student komt dan zijn contractuele verbintenis om zich in te schrijven niet na), ofwel de huurovereenkomst laten vernietigen wegens bedrog (wanneer de betrokkene nooit de intentie heeft gehad zich in te schrijven). De verhuurder moet daarvoor telkens een vordering instellen voor de vrederechter (zowel de nietigheid van de huurovereenkomst als de ontbinding ervan moeten steeds uitgesproken worden door de rechter).

1.2 WAT ALS STUDENTEN IN DE LOOP VAN DE HUUROVEREENKOMST HUN STUDIES STOPZETTEN (ALGEMEEN)?

Een student die stopt met studeren, maar niet uitschrijft bij de onderwijsinstelling, blijft een student volgens titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Bijgevolg blijven de bepalingen van titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op de studentenhuurovereenkomst.

Ook indien de student zich uitschrijft bij de onderwijsinstelling, blijft titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing. De student heeft de mogelijkheid om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen (artikel 64, § 1, eerste lid, 2° van het Vlaams Woninghuurdecreet), maar geen verplichting. In tegenstelling tot het toepassingsgebied van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet (artikel 5), bevat titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet geen bepaling die stelt dat de bepalingen ervan niet meer van toepassing zijn als het gehuurde goed niet meer door een student wordt bewoond. De verhuurder kan de huurovereenkomst niet vervroegd beëindigen, behalve in het geval van wanprestatie (bv. huurachterstal of niet-bewoning als goed huisvader).

1.3 WAT ALS STUDENTEN IN DE LOOP VAN DE HUUROVEREENKOMST HUN STUDIES STOPZETTEN (SOCIALE STUDENTENHUUROVEREENKOMSTEN OF HUUROVEREENKOMSTEN MET ONDERWIJSINSTELLINGEN)?

Een student die stopt met studeren, maar niet uitschrijft bij de onderwijsinstelling, blijft een student volgens titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Bijgevolg blijven de bepalingen van titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op de studentenhuurovereenkomst.

Ook indien de student zich uitschrijft bij de onderwijsinstelling, blijft titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing. De student heeft de mogelijkheid om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen (artikel 64, § 1, eerste lid, 2° van het Vlaams Woninghuurdecreet), maar geen verplichting. In tegenstelling tot het toepassingsgebied van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet

(artikel 5), bevat titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet geen bepaling die stelt dat de bepalingen ervan niet meer van toepassing zijn als het gehuurde goed niet meer door een student wordt bewoond. De verhuurder kan de huurovereenkomst niet vervroegd beëindigen, behalve in het geval van wanprestatie (bv. huurachterstal of niet-bewoning als goed huisvader).

Voor onderwijsinstellingen geldt echter op basis van de bepalingen over studentenvoorzieningen uit de Codex Hoger Onderwijs een bijzonder regime. Sociale studentenhuurovereenkomsten zijn een vorm van studentenvoorzieningen die tot doel hebben de gelijkwaardige toegang tot en de deelname van alle studenten aan het hoger onderwijs te bevorderen door de basisvoorwaarden bij het studeren te verbeteren (artikel II.337 Codex Hoger Onderwijs). De toegang tot studentenvoorzieningen kan worden beperkt voor studenten die voor minder dan 27 studiepunten zijn ingeschreven (artikel II.340 Codex Hoger Onderwijs).

Daarom kan in een sociale studentenhuurovereenkomst en in studentenhuurovereenkomsten die gesloten worden met de eigen studenten van de onderwijsinstelling een bepaling worden opgenomen dat de onderwijsinstelling de studentenhuurovereenkomst kan beëindigen wanneer de student niet (langer) is ingeschreven bij de onderwijsinstelling. Hoewel titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet geen opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder bevat bij de beëindiging van de studies door de student, kan op basis van de Codex Hoger Onderwijs in bepaalde gevallen de toekenning van studentenvoorzieningen aan specifieke voorwaarden verbonden worden. De onderwijsinstelling vermeldt dit dan in haar beleidsplan (artikel II.339 Codex Hoger Onderwijs). De Codex Hoger Onderwijs geldt in dat geval als *lex specialis* ten opzichte van het Vlaams Woninghuurdecreet en heeft het dus voorrang.

1.4 MAG EEN STUDENT ZICH DOMICILIËREN IN EEN STUDENTENVERBLIJF?

Een student kan zich domiciliëren in het studentenverblijf op voorwaarde dat de verhuurder daarvoor zijn stilzwijgende of uitdrukkelijke toestemming geeft. In dat geval is niet titel III, maar titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing.

Van een uitdrukkelijke toestemming zal zelden sprake zijn, omdat het gebruik als hoofdverblijfplaats doorgaans wordt uitgesloten in een studentenhuurovereenkomst.

Ook een stilzwijgende toestemming lijkt weinig waarschijnlijk, omdat de toestemming van de verhuurder niet afgeleid kan worden uit de omstandigheden waarin de verhuur plaatsvindt (zoals bv. wel bij een eengezinswoning). Een eventuele domiciliëring verandert niets aan de aard van de huurovereenkomst: de huurder heeft er dan wel zijn hoofdverblijfplaats gevestigd, maar omdat dit zonder uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder gebeurde, is titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet niet van toepassing.

1.5 KAN DE VERHUURDER WETEN OF EEN STUDENT ZICH HEEFT GEDOMICILIEERD IN EEN STUDENTENPAND?

Nee, de verhuurder kan zich in principe niet informeren over een eventuele domiciliëring, tenzij de huurder hem er zelf van op de hoogte stelt. De verhuurder kan dus best in het contract uitdrukkelijk vermelden dat de huurder zijn vaste woonplaats niet op het adres van het studentenverblijf mag vestigen.

1.6 ALS DE STUDENT NA ZIJN STUDIE IN HET STUDENTENVERBLIJF BLIJFT WONEN, WORDT HET STUDENTENHUURCONTRACT DAN OMGEZET IN EEN HUURCONTRACT VAN 9 JAAR?

Nee, studentenhuurovereenkomsten worden niet automatisch verlengd zoals huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, maar nemen een einde op de vervaldag (ook wanneer geen van de partijen de huurovereenkomst heeft opgezegd).

Als de verhuurder met zijn student na diens studies nog een nieuwe huurovereenkomst sluit, zal dit geen studentenhuurovereenkomst meer zijn. De huurovereenkomst zal ofwel een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats zijn (wanneer de betrokkene geen thuisadres meer heeft en de verhuurder daarmee instemt) ofwel een huurovereenkomst van gemeen recht (indien de betrokkene nog een thuisadres heeft en dit in de huurovereenkomst wordt vermeld).

1.7 KAN EEN WERKSTUDENT EEN STUDENTENHUUROVEREENKOMST SLUITEN?

Indien de werkstudent ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt en de studies combineert met werken, dan valt de huurovereenkomst onder titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet op voorwaarde dat hij zijn hoofdverblijfplaats niet vestigt in het studentenverblijf. De student moet zijn hoofdverblijfplaats dus elders hebben, bv. bij de ouders.

1.8 WAT ALS EEN STUDENT EN EEN NIET-STUDENT SAMEN WILLEN HUREN?

Momenteel is er geen specifieke wettelijke regeling voorzien voor het geval waarin een student en een niet-student samen willen huren. Er zijn verschillende oplossingen denkbaar.

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

In plaats van de student te laten bijwonen, is het ook een mogelijkheid dat de niet-student onderverhuurt aan de student. Volgens het Vlaams Woninghuurdecreet mag de huurder een deel van de woning onderverhuren, op voorwaarde dat de verhuurder daarmee instemt. Dat zou eventueel een oplossing kunnen zijn, al zal dat ook niet in alle gevallen soelaas bieden. Hoewel je bij een tweekamerappartement nog zou kunnen aannemen dat 1 kamer wordt onderverhuurd en de keuken/badkamer gemeenschappelijk zijn, is dat al moeilijker bij een studio of een éénkamerappartement.

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

Tot slot kan de regeling inzake medehuur (artikel 52 Vlaams Woninghuurdecreet) hier niet worden ingeroepen, omdat deze regeling ervan uitgaat dat de bewoner, voor wie wordt verzocht om ook huurder te worden, zijn hoofdverblijfplaats in de woning heeft. De niet-student die het huurcontract heeft

gesloten zou eventueel aan de verhuurder kunnen vragen of de bewoner medehuurder wordt. Als die daarmee akkoord gaat, zou volgens de 'absorptietheorie' titel II van toepassing zijn op de volledige huurovereenkomst. Maar als de verhuurder daar niet mee akkoord gaat, kan de vrederechter niet gevat worden, omdat de bijwoner er zijn hoofdverblijfplaats niet heeft en artikel 52 Vlaams Woninghuurdecreet dat vereist.

1.9 IS TITEL III VLAAMS WONINGHUURDECREET OOK VAN TOEPASSING OP INTERNAATLEERLINGEN?

Het Vlaams Woninghuurdecreet is alleen van toepassing op huurovereenkomsten. Dat vereist dat het huren het belangrijkste onderdeel van de overeenkomst uitmaakt. Bij studenten hoger onderwijs die enkel het genot over een kamer (en gemeenschappelijke functies) krijgen, gaat het dus gaan over een huurcontract. Er wordt dan een studentenhuurcontract gesloten volgens de bepalingen van titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Bij de internaatstudent is er meer twijfel of het over een huurovereenkomst gaat. Internaten stellen niet alleen een kamer ter beschikking, maar bieden doorgaans ook extra diensten aan, zoals maaltijden, activiteiten en begeleiding. Het gaat dan niet meer uitsluitend over een huurcontract, waardoor het Vlaams Woninghuurdecreet op dat soort contracten niet van toepassing zal zijn.

Of een student in het weekend al dan niet toegang heeft tot zijn kamer, bepaalt niet of het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing is. Omgekeerd, het feit dat het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing is, neemt niet weg dat de partijen overeen kunnen komen dat het studentenverblijf niet in het weekend kan worden betrokken. In dat geval kan er natuurlijk ook geen huurprijs voor die dagen worden gevraagd. De maandelijkse huurprijs moet dan eigenlijk beantwoorden aan de twintig dagen waarin de student over het studentenverblijf kan beschikken.

1.10 MAG DE VERHUURDER IN DE HUUROVEREENKOMST BEDINGEN DAT DE STUDENT WOONPLAATSKEUZE DOET IN HET STUDENTENVERBLIJF?

De regelgeving sluit dit niet uit. Een woonplaatskeuze is niet hetzelfde als het vestigen van de hoofdverblijfplaats. Het is een contactadres voor hangende of toekomstige geschillen en het komt meestal niet overeen met de hoofdverblijfplaats (anders moet er geen woonplaatskeuze gedaan worden; dan geldt immers de regel dat men bereikt wordt op het adres van zijn hoofdverblijfplaats).

Toch moet hiermee voorzichtig worden omgesprongen. Woonplaatskeuze op het adres van het studentenverblijf kan in de praktijk problemen opleveren als de student niet altijd op zijn kot is. Als hij bv. in de kerst- of paasvakantie niet op zijn kot is, zal hij briefwisseling niet tijdig ontvangen. Het is zowel in het belang van de verhuurder als in het belang van de huurder dat briefwisseling tijdig wordt ontvangen, zodat in de huurovereenkomst woonplaatskeuze doen niet aangewezen is.

2 ARTIKEL 54 - DWINGEND KARAKTER

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht.

3 ARTIKEL 55 - VEREISTE VAN EEN GESCHRIFT

Artikel 8 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke vulgariserende toelichting op voor huurovereenkomsten die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

3.1 ALS EEN SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST MONDELING OF VIA MAIL WORDT VERLENGD, LOOPT HET OUDE CONTRACT DAN VERDER OF IS ER EEN NIEUWE MONDELINGE HUUROVEREENKOMST TOT STAND GEKOMEN?

Een studentenhuurovereenkomst kan geldig worden verlengd per mail. De partijen wijzigen dan in onderling akkoord de duur van de lopende huurovereenkomst. Indien de huurovereenkomst langer dan een jaar loopt, kan de huurprijs vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding geïndexeerd worden. De partijen kunnen ook een nieuwe huurovereenkomst sluiten. Dit moet schriftelijk gebeuren en de partijen kunnen andere voorwaarden overeenkomen (bv. een andere duur). Indien het over de verhuring van hetzelfde studentenverblijf gaat met dezelfde verhuurder, kan de huurprijs maximaal geïndexeerd worden of in strikt omschreven gevallen herzien worden (zie artikel 61, § 3 Vlaams Woninghuurdecreet). Indien de huurder na de vervaldatum van de studentenhuurovereenkomst in het studentenverblijf blijft zonder verzet van de verhuurder, los van de vraag of er een mondeling akkoord is, komt er op grond van artikel 1738 B.W. een mondelinge huurovereenkomst tot stand tegen dezelfde voorwaarden en voor dezelfde duur als het eerste schriftelijke contract. Dat mondelinge huurcontract kan volgens artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet op schrift worden gesteld op verzoek van één van de partijen. Als na het verstrijken van de mondelinge huurovereenkomst van dezelfde duur als de aanvankelijke schriftelijke huurovereenkomst nog eens sprake is van een stilzwijgende wederinhuring, gaat het over een mondeling huurcontract van onbepaalde duur. Artikel 1738 B.W. bepaalt immers dat het mondeling huurcontract dezelfde duur heeft als de 'voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst'. Aangezien de tweede stilzwijgende wederinhuring niet volgt op een schriftelijk contract, is artikel 1738 B.W. niet meer van toepassing.

3.2 MOET DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST WORDEN GEREGISTREERD?

Ja, ook studentenhuurovereenkomsten moeten worden geregistreerd (artikel 19, 3°, a) van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten). Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat evenwel geen mogelijkheid voor de huurder om bij niet-tijdige registratie van de huurovereenkomst door de verhuurder de huurovereenkomst te beëindigen zonder opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding.

3.3 MAG EEN HUUROVEREENKOMST VAN TIEN MAANDEN VERLENGD WORDEN TIJDENS DE VAKANTIEMAANDEN (AUGUSTUS EN SEPTEMBER)?

Ja, de duur van een studentenhuurovereenkomst wordt niet geregeld in het Vlaams Woninghuurdecreet. Indien de partijen een huurovereenkomst van tien maanden hebben gesloten, kunnen zij in onderling akkoord de duurtijd van de huurovereenkomst verlengen tot twaalf maanden. Om bewijsredenen gebeurt

dit best schriftelijk of via mail. Het gaat dan over de zelfde huurovereenkomst die verlengd wordt (zelfde voorwaarden zoals huurprijs).

4 ARTIKEL 56 - PLAATSBESCHRIJVING

Artikel 9 en 39 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

4.1 MAG DE VERHUURDER KOSTEN AANREKENEN VOOR DE PLAATSBESCHRIJVING?

Ja, dat kan. Artikel 9 van het Vlaams Woninghuurdecreet is ook van toepassing op studentenhuurovereenkomsten. Op basis van dat artikel gebeurt het opstellen van de plaatsbeschrijving voor gezamenlijke rekening. Er kan dus door de partijen worden overeengekomen dat de kosten van de plaatsbeschrijving gedeeld worden.

4.2 KAN HET PERSONEEL VAN DE STUDENTENHUISVESTINGSDIENST DAT DE PLAATSBESCHRIJVING OPSTELT, BESCHOUWD WORDEN ALS EEN EXPERT EN KUNNEN DE KOSTEN DAARDOOR IN TWEE GEDEELD WORDEN?

Wanneer de onderwijsinstelling de verhuurder van het studentenverblijf is, moet een personeelslid van de studentenhuisvestingsdienst worden beschouwd als een vertegenwoordiger van de verhuurder en niet als een door de partijen aangestelde deskundige, waarvan de kosten gedeeld kunnen worden. Treedt het personeelslid van de studentenhuisvestingsdienst daarentegen op bij de opmaak van een plaatsbeschrijving voor een privaat studentenverblijf, kunnen eventuele kosten worden gedeeld tussen de verhuurder en de student (in principe vragen zij echter geen vergoeding voor hun tussenkomst).

4.3 KAN EEN VASTGOEDMAKELAAR OPTREDEN ALS EEN EXPERT?

Ja, er wordt aangenomen dat een vastgoedmakelaar als expert kan optreden voor de opmaak van een plaatsbeschrijving. Vereist is wel dat huurder en verhuurder daarover akkoord gaan (maar in de praktijk is dat natuurlijk eerder theoretisch, want wordt het in de huurovereenkomst opgenomen). Ook belangrijk is dat de huurder maar de helft van de kosten moet betalen. Hij kan dus best de factuur opvragen om te kunnen nagaan dat hem enkel de helft wordt aangerekend

5 ARTIKEL 57 - LEVERINGSPLICHT EN STAAT VAN HET GOED BIJ AANVANG

Artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

6 ARTIKEL 58 - ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSPLICHT

Artikel 25 tot en met 28 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel. De Vlaamse Regering stelt een specifieke lijst vast voor de kleine herstellingen van verhuurde goederen die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

6.1 WAAR KAN JE DE LIJST VAN KLEINE HERSTELLINGEN VINDEN?

De specifieke lijst met kleine herstellingen staat in de brochure studentenhuur, maar kan ook geraadpleegd worden op de website <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41093#49>.

6.2 IS DE LIJST VAN KLEINE HERSTELLINGEN OOK VAN TOEPASSING OP CONTRACTEN DIE VÓÓR 1/1/2019 WERDEN GESLOTEN?

Nee, de lijst van kleine herstelling is enkel van toepassing op huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019.

Voor zover de partijen in hun huurovereenkomst van vóór 1 januari 2019 niet hebben afgeweken van de (aanvullende) bepalingen over de onderhouds- en herstellingsplicht voor huurder en verhuurder uit het Burgerlijk Wetboek, kan de lijst van kleine herstellingen wel gebruikt worden als richtlijn. De lijst wijkt immers niet veel af van wat gebruikelijk is binnen de studentenhuur.

6.3 MOET DE VERHUURDER IN DE HUUROVEREENKOMST VERPLICHT VERWIJZEN NAAR DE VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER I.V.M. DE KLEINE HERSTELLINGEN?

Nee, op zich is de verhuurder niet verplicht om de verantwoordelijkheid van de huurder voor kleine herstellingen in het huurcontract op te nemen. Omdat het Vlaams Woninghuurdecreet deze verantwoordelijkheid bij de huurder legt, zal de huurder hiervoor steeds moeten instaan, ook al wordt dit niet uitdrukkelijk in het contract vermeld. Om alle misverstanden te vermijden, is het uiteraard geen slecht idee om deze verplichting in het huurcontract op te nemen. Specifiek voor de kleine herstellingen kan de formulering van artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet worden overgenomen.

6.4 KAN DE HUURDER VERBIEDEN OM TIJDENS DE EXAMENPERIODE WIJZIGINGEN AAN TE BRENGEN AAN HET PAND?

Ja, de verhuurder is verplicht om de huurder het rustig genot te verschaffen. Zonder toestemming van de huurder mag hij in principe geen werken uitvoeren. Een uitzondering bestaat voor dringende werken: indien de werken niet kunnen wachten tot na het einde van de huurovereenkomst (bv. een lek aan het dak), moet de huurder de uitvoering van de werken toelaten.

6.5 MOET EEN STUDENT DIE ZIJN SLEUTEL VERLIEST, OOK EEN NIEUW SLOT BETALEN?

De huurder moet enkel de kost van het bijmaken van de sleutels vergoeden. Er is geen reden om de sloten te vervangen.

6.6 MAG DE VERHUURDER EEN VERGOEDING VRAGEN ALS HIJ EEN INTERVENTIE MOET DOEN ALS DE STUDENT ZIJN SLEUTEL IS VERGETEN?

Ja, dit is niet onredelijk, zeker als het contractueel werd overeengekomen. Het gaat dan niet over een kost die verplicht moet inbegrepen zijn in de huurprijs, maar eerder over huurschade: de huurder (student) is immers verplicht om de sleutel(s) terug te geven. Als hij een sleutel kwijt is, kan hij zijn teruggaveverplichting niet meer nakomen.

Indien het gaat over het vergeten van de sleutel, maar niet verliezen (bv. de student komt zondagavond aan op zijn/haar kot, maar stelt vast dat hij/zij de sleutel thuis is vergeten, waardoor de verhuurder moet tussenkomen), lijkt dat ook redelijk. De verhuurder is dan immers niet verplicht om tussen te komen.

6.7 HOE VERLOOPT IN DE PRAKTIJK DE TOEREKENING VAN HUURSCHADE AAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BIJ STUDENTENVERBLIJVEN?

Huurschade wordt normaal gezien vastgesteld op het einde van de huurovereenkomst. Dan wordt de actuele staat vergeleken met de staat bij aanvang van de huurovereenkomst, zoals die blijkt uit de intredende plaatsbeschrijving. In de praktijk worden er echter weinig plaatsbeschrijvingen van de gemeenschappelijke delen opgemaakt; vaak blijft het bij een inventaris. Men weegt soms de kosten/baten van zo'n plaatsbeschrijving af.

Verhuurders spelen best snel op de bal als er iets stuk is. Of de schade onmiddellijk hersteld wordt, hangt af van wat beschadigd werd. Koelkast, fornuis, ... worden hersteld omdat anders de keuken niet naar behoren gebruikt kan worden. Die kost wordt ofwel onmiddellijk aangerekend ofwel gecommuniceerd zodat men weet dat dit bedrag van de waarborg wordt afgehouden. Als het gaat om krassen in het werkblad, vlekken, ... dan zal men dat pas in de vakantie aanpakken of wordt er niet hersteld en zal men een vergoeding vragen voor de waardevermindering die afgehouden wordt van de waarborg.

De huurders worden vermoed aansprakelijk te zijn voor niet-aanwijsbare schade. De verhuurder kan iedere huurder slechts voor een deel aanspreken en dat deel wordt bepaald in functie van het aantal huurders. Als een huurder kan bewijzen dat hij de schade niet kan veroorzaken hebben (bv. verblijf in het buitenland), dan moet daar rekening mee gehouden worden.

In bepaalde studentencomplexen hangen camera's in gangen en gemeenschappelijke keukens/leefruimtes. De beelden worden geconsulteerd wanneer schade wordt vastgesteld in deze ruimtes. Op die manier kan (kunnen) de verantwoordelijke student(en) worden aangesproken/aangeschreven voor de vergoeding van de schade. Als er niemand kan worden aangeduid, wordt de kostprijs van de schade gedeeld door het aantal bewoners van die verdieping.

7 ARTIKEL 59 - OVERDRACHT VAN DE HUUR EN ONDERHUUR

De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert.

De huurder blijft bij onderverhuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

7.1 MOET DE VERHUURDER TOESTEMMING GEVEN, INDIEN DE STUDENT WIL ONDERVERHUREN OF HET HUURCONTRACT WIL OVERDRAGEN?

In principe moet de verhuurder vooraf en schriftelijk toestemmen als de student wil onderverhuren of zijn huurovereenkomst wil overdragen. Als de student een uitwisseling of een stage doet, moet de verhuurder zijn toestemming niet geven. Het Vlaams Woninghuurdecreet zegt dat in deze twee gevallen (uitwisseling en stage) de student het recht heeft om onder te verhuren of zijn huurcontract over te dragen. Dat betekent dat de student zijn verhuurder wel op de hoogte moet brengen van de nieuwe huurder, maar in principe dus geen toestemming nodig heeft.

De verhuurder kan zich bij uitwisseling of stage verzetten tegen de overdracht of onderhuur als hij over een gegronde reden beschikt. Het kan dan gaan om het feit dat de onderhuurder geen student is, dat die de huur niet kan betalen, ...

7.2 MAG DE VERHUURDER IN DE HUUROVEREENKOMST BEPALEN DAT DE STUDENT IN HET GEVAL VAN STAGE OF UITWISSELINGSPROGRAMMA, DE HUUR ALLEEN MAG OVERDRAGEN EN DUS NIET MAG ONDERVERHUREN?

Neen, het Vlaams Woninghuurdecreet biedt beide mogelijkheden aan de student en is dwingend. De keuzemogelijkheid van de student kan dus niet contractueel worden beperkt. De verhuurder kan zich enkel verzetten als hij een gegronde reden heeft.

De student die op stage of uitwisseling gaat, kiest dus of hij de huur wil overdragen of wil onderverhuren. Bij onderverhuring kan de student na de periode van onderverhuring terugkeren naar het studentenverblijf, maar blijft hij wel volledig aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder.

Verhuurders die zelf inbreng willen hebben bij de keuze van de student, kunnen ook met semestercontracten werken. Zo kunnen ze voor één semester verhuren aan een student die het andere semester van het academiejaar op stage of op uitwisseling gaat.

7.3 MOET DE VERHUURDER OP DE HOOGTE WORDEN GEBRACHT VAN DE OVERDRACHT VAN DE HUUR OF DE ONDERHUUR TEN GEVOLGE VAN EEN STAGE OF UITWISSELING?

Ja. De huurder moet de verhuurder op de hoogte brengen en de gegevens van de onderhuurder/nieuwe huurder meedelen, zodat de verhuurder kan beoordelen of hij een gegronde reden tegen de overdracht of onderhuur moet inroepen.

7.4 OP WELKE TERMIJN VÓÓR DE WERKELIJKE ONDERVERHUUR MAG DE VERHUURDER VRAGEN OM SCHRIFTELIJK OP DE HOOGTE GEBRACHT TE WORDEN?

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt geen termijn waarbinnen de verhuurder op de hoogte moet worden gebracht. Buiten het geval van een uitwisseling of stage, moet de huurder altijd toestemming krijgen van de verhuurder. Bij een uitwisseling of stage moet de verhuurder wel een redelijke termijn krijgen om te bekijken of hij een gegronde reden heeft om zich te verzetten.

7.5 WAT ZIJN GEGRONDE REDENEN VOOR DE VERHUURDER OM ZICH TE VERZETTEN TEGEN DE OVERDRACHT VAN DE HUUR OF ONDERHUUR?

De huurder heeft het recht zijn huurovereenkomst over te dragen of het studentenverblijf onder te verhuren wanneer hij een stage vervult of deelneemt aan een uitwisselingsprogramma (bv. Erasmus). De verhuurder kan zich daar enkel tegen verzetten bij gegronde redenen.

Er zal o.m. een gegronde reden zijn wanneer het gaat over een kamer of studio die door een onderwijsinstelling wordt verhuurd aan sociale voorwaarden en de door de hoofdhuurder-student voorgestelde overnemer of onderhuurder niet aan die voorwaarden voldoet.

Ook wanneer de overnemer onvoldoende solvabel is, kan dat een gegronde reden vormen om zich tegen de overdracht van de huurovereenkomst te verzetten. Aangezien de hoofdhuurder bij onderhuur verantwoordelijk blijft voor de vervulling van de huurdersverplichting, speelt de solvabiliteit van de onderhuurder geen rol.

7.6 KAN DE VERHUURDER DE OORSPRONKELIJKE HUURDER NOG AANSPREKEN ALS DE OVERNEMER OF ONDERHUURDER ZIJN VERPLICHTINGEN NIET NAKOMT?

Bij onderverhuuring blijft de hoofdhuurder steeds aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder, zowel voor de betaling van de huurprijs als voor eventuele huurschade.

Bij overdracht van huur moet een onderscheid worden gemaakt naargelang de huurder zijn contract overdraagt omwille van een stage of een uitwisseling of omwille van een andere reden.

- Wenst de huurder zijn huurovereenkomst over te dragen omdat hij op stage of uitwisseling gaat, dan is de toestemming van de verhuurder niet vereist. Zodra het contract wordt overgedragen en de verhuurder geen gegronde redenen heeft aangevoerd om zich tegen de overdracht te verzetten, verdwijnt de overdrager uit de rechtsverhouding.
- Gaat het niet om een stage of uitwisseling, heeft de huurder steeds de toestemming van de verhuurder nodig. Stemt de verhuurder toe, is er sprake van een volkomen contractoverdracht en verdwijnt de overdrager uit de rechtsverhouding. Stemt de verhuurder niet toe, dan verdwijnt de overdrager niet uit de rechtsverhouding. Dat betekent dat hij nog steeds door de verhuurder kan worden aangesproken.

Soms geeft de verhuurder niet uitdrukkelijk zijn toestemming, maar verzet hij zich ook niet. Een omstandig stilzwijgen kan beschouwd worden als een toestemming. Vereist is wel dat het stilzwijgen omstandig is (dit houdt onder meer in dat de huurder de toestemming uitdrukkelijk heeft gevraagd, eventueel heeft gerappelleerd bij de verhuurder).

7.7 MOET DE VERHUURDER IN HET GEVAL VAN EEN HUUROVERDRACHT EEN NIEUWE HUUROVEREENKOMST OPMAKEN?

Nee, bij de overdracht van een huurovereenkomst blijft de lopende huurovereenkomst bestaan (dezelfde looptijd, dezelfde huurprijs,...).

In het geval waarin het niet over een stage of uitwisseling gaat en dus het akkoord van de verhuurder nodig is, wordt dat akkoord om bewijsredenen wel best schriftelijk gegeven of voegen de partijen bij de bestaande huurovereenkomst een addendum toe waarin wordt vermeld dat de nieuwe huurder de plaats van de oude huurder zal innemen. Dat addendum wordt ondertekend door de verhuurder, overdrager en overnemer.

7.8 IS ER EEN MINIMUMDUUR VAN EEN (ONDER)HUUROVEREENKOMST VOOR STUDENTEN?

Nee.

7.9 KAN DE VERHUURDER BIJ ONDERVERHURING EEN 'COMEBACK-SERVICE' VRAGEN (BV. EEN HALVE MAAND HUUR)?

Voor studentenhuurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 januari 2019 kan dit, indien dit in de huurovereenkomst werd overeengekomen of indien dit als voorwaarde bij het akkoord voor onderverhuring is gesteld.

Voor studentenhuurovereenkomsten die zijn gesloten vanaf 1 januari 2019 kan er door de verhuurder geen bijkomende vergoeding gevraagd worden in geval van overdracht van huur en onderhuur indien de student op stage of uitwisseling gaat, aangezien het Vlaams Woninghuurdecreet voor deze gevallen het recht om onder te verhuren, bevat. De verhuurder kan de uitoefening van dat recht niet afhankelijk stellen van bijkomende voorwaarden, zoals de betaling van een vergoeding. Voor andere onderverhuringen of overdrachten van huur kan nog wel contractueel of bij het akkoord van de verhuurder een vergoeding bepaald worden. Deze vergoeding valt immers niet onder artikel 60 Vlaams Woninghuurdecreet (de verhuurder kan deze kost niet op voorhand voorzien en de kost staat ook niet rechtstreeks in verband met het gebruik van het studentenverblijf).

7.10 WIE MOET DE ONDERHUURDER/OVERNEMER AANDRAGEN? KAN JE HIERBIJ JE WACHTLIJST VOORRANG GEVEN?

In principe is het de student die kiest aan wie hij onderverhuurt of aan wie hij zijn huurovereenkomst overdraagt. De student zou er ook voor kunnen kiezen om de verhuurder een nieuwe onderhuurder te laten zoeken. In het huurcontract bepalen dat wanneer de student wenst onder te verhuren of over te dragen, de verhuurder gerechtigd is een keuze te maken, is niet mogelijk, tenzij de student met die uiteindelijke keuze akkoord gaat. Als de student onderverhuurt blijft hij immers instaan voor de huurdersverplichtingen. De uiteindelijke beslissing blijft dus bij student.

7.11 MAG EEN BUITENLANDSE STUDENT DIE OP UITWISSELING IS IN BELGIË, ZICH BEROEPEN OP ARTIKEL 59 VAN HET VLAAMS WONINGHUURDECREET?

Neen, dat artikel heeft betrekking op studenten die deelnemen aan een studie-uitwisselingsprogramma of stage. Voor buitenlandse studenten vormt net het verblijf in België de uitwisseling, niet het teruggaan naar het thuisland.

8 **ARTIKEL 60 - VASTSTELLING VAN DE HUURPRIJS EN DE VERREKENING KOSTEN EN LASTEN**

De verhuurder en de huurder komen in de huurovereenkomst een huurprijs overeen die een vergoeding omvat voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

8.1 WAT MOET INBEGREPEN ZIJN IN DE HUURPRIJS?

De huurprijs is inclusief kosten en lasten. In de huurovereenkomst kan enkel het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven afzonderlijk aan de huurder worden aangerekend.

Over welke kosten en lasten mogen worden doorgerekend aan de huurder spreekt titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet zich niet uit. Het verdelingsprincipe van artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet is dan ook niet van toepassing op studentenhuurovereenkomsten. Indien de verhuurder bepaalde kosten en lasten (bv. de onroerende voorheffing, kosten voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen, kosten voor de lift) wil doorrekenen aan de student, kan hij dat doen, maar deze kosten en lasten moeten dan wel in de all-in-huurprijs inbegrepen zijn en mogen niet apart doorgerekend worden.

8.2 MAG DE VERHUURDER DE BELASTING OP WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT APART AANREKENEN BIJ DE KOSTEN VAN ENERGIE EN WATER?

Ja, de belastingen op water, gas en elektriciteit zijn inherent verbonden aan het verbruik daarvan, zodat die ook nog apart aangerekend mogen worden.

8.3 WAT ALS ER IN HUUROVEREENKOMSTEN NOG EXTRA KOSTEN WORDEN VERMELD?

De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet zijn van dwingend recht, dus bepalingen over het aanrekenen van extra kosten aan de huurder (behalve energie, water, telecommunicatie en belasting op tweede verblijven) worden voor niet-geschreven gehouden. De student moet ze niet betalen. Indien de verhuurder de betaling van deze kost wil bekomen via de vrederechter, zal de student de betaling ervan kunnen betwisten. Wanneer de verhuurder op het einde van de huurovereenkomst deze extra kosten via de waarborg probeert te recupereren, zal de huurder dit via de vrederechter kunnen betwisten.

8.4 MAG DE VERHUURDER DE KOSTEN VAN ENERGIE, WATER, TELECOMMUNICATIE EN BELASTING OP TWEDE VERBLIJVEN VIA EEN FORFAIT AANREKENEN?

Ja, de wijze van aanrekening van de kosten van energie, water, telecommunicatie en belasting op tweede verblijven wordt niet op dwingende wijze geregeld door titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Deze kosten kunnen dus op basis van voorschotten en een afrekening worden aangerekend, maar ook via een forfait.

Een forfait is volgens artikel 1728*ter* B.W. de uitzondering en moet dus uitdrukkelijk zijn overeengekomen in de huurovereenkomst. Een forfait mag tijdens de huurovereenkomst niet worden aangepast, tenzij mits onderling akkoord. Wel mag het forfait in een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde student aangepast worden (ook wanneer dit een stijging boven indexatie inhoudt), want het forfait valt niet onder de regel van artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Als de huurovereenkomst enkel spreekt over een vergoeding voor kosten, gaat het over een voorschot. Een voorschot mag in onderling akkoord tussen huurder en verhuurder verhoogd worden, maar moet op het einde toch sowieso afgerekend worden op basis van de verantwoordingsstukken (die overlegd moeten worden of bij meerdere appartementen ter beschikking gehouden moeten worden), waarbij de verhuurder een eventueel batig saldo moet terugstorten.

8.5 MAG DE HUURPRIJS UIT EEN DEEL HUURPRIJS VOOR DE KAMER EN EEN DEEL HUURPRIJS VOOR MEUBELEN BESTAAN?

Ja, dit is geen probleem zolang de all-in-huurprijs maar duidelijk in de huurovereenkomst wordt vermeld.

8.6 ZIJN ER DWINGENDE BEPALINGEN OVER DE WIJZE OF HET TIJDSTIP WAAROP DE HUURPRIJS MOET WORDEN BETAALD?

Nee, er zijn geen dwingende bepalingen over de wijze of het tijdstip waarop de huurprijs moet worden betaald. De huurovereenkomst kan bepalen dat de huurprijs maandelijks, halfjaarlijks,... betaald moet worden. De huurovereenkomst kan ook bepalen dat de huurprijs twee maanden op voorhand moet worden betaald.

Op de wijze waarop aanvullende kosten (energie, water, telecommunicatie en belasting op tweede verblijven) worden aangerekend, is artikel 1728 *ter* B.W. van toepassing: de aanvullende kosten worden ofwel volgens werkelijke uitgaven betaald aan de verhuurder (voorschotten en afrekening), ofwel volgens vaste bedragen (forfait). Er is geen dwingende periodiciteit volgens dewelke ze betaald moeten worden.

8.7 MAG DE VERHUURDER EEN RESERVATIEKOST AANREKENEN?

Neen, een reservatiekost mag niet worden aangerekend bij studentenhuurcontracten. Met een reservatiekost wil een verhuurder meer zekerheid dat de huurder de huurovereenkomst niet voor de inwerkingtreding ervan zal opzeggen. Het gaat hier eigenlijk over een huurbelofte: de student verbindt zich er toe om het studentenverblijf te huren. De reservatiekost is in strijd met de opzeggingsmogelijkheid van de huurder voor de inwerkingtreding van het studentenhuurcontract. Artikel 64, §1, eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de student de huurovereenkomst kosteloos kan opzeggen indien hij het huurcontract opzegt ten laatste drie maanden voor de inwerkingtreding. Doet hij dit minder dan drie maanden voor de start, dan is de student een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd.

Indien de verhuurder onder het Wetboek van Economisch Recht (WER) valt, zijn bovendien de bepalingen over eerlijke handelspraktijken van toepassingen zijn betalende huurbeloftes niet toegelaten. Betalende huurbeloftes zijn oneerlijke handelspraktijken en onrechtmatige bedingen, zodat kan opgetreden worden op basis van de WER (bevoegdheid van de Economische Inspectie van de FOD Economie).

8.8 MAG DE VERHUURDER EEN EENMALIGE ADMINISTRATIEVE KOST AANREKENEN BIJ HET ONDERTEKENEN VAN EEN HUUROVEREENKOMST?

Nee, een eenmalige administratiekost mag niet. Dat is een kost die moet inbegrepen zijn in de huurprijs. Via de huurprijs moet de verhuurder al zijn verhuurkosten en zijn beoogde winst krijgen; hij mag daar dus geen andere kosten aan toevoegen.

8.9 MAG DE VERHUURDER EEN ADMINISTRATIEVE KOST AANREKENEN PER KEER DAT DE BETALING VAN DE HUURPRIJS GEBEURT ZONDER VERMELDING VAN DE GESTRUCTUREERDE MEDEDELING?

Dit is eigenlijk geen administratieve kost, maar een schadebeding. Schadebedingen zijn op zich geoorloofd wanneer ze zijn overeengekomen in de huurovereenkomst (het is een contractuele afspraak over een vergoeding wanneer zich een bepaald feit voordoet), maar kunnen gematigd worden door de rechter

wanneer ze overdreven zijn. Indien de verhuurder daarentegen een onderneming is in de zin van het Wetboek van Economisch Recht (bv. een vastgoedmakelaar of een professionele verhuurder), kan dit beding onrechtmatig (en dus verboden) zijn (bv. indien er geen gelijkaardige sanctie in de andere richting is).

8.10 MAG DE VERHUURDER DE BELASTING OP TWEDE VERBLIJF DOORREKENEN AAN DE STUDENT?

Ja, de belasting op tweede verblijven mag worden doorgerekend aan de student. Het doorrekenen ervan kan enkel indien dit in de huurovereenkomst overeengekomen werd.

Wanneer de huurder niet het volledige kalenderjaar huurder is, kan de verhuurder de volledige belasting tweede verblijven niet aanrekenen aan de huurder die op 1 januari huurder is. De belasting op tweede verblijven geldt immers voor het hele jaar. Het referentiemoment waarop de hoogte van de belasting wordt vastgesteld is weliswaar in veel gemeenten 1 januari, maar de belasting geldt voor het hele jaar. De huurder moet de belasting op tweede verblijven dus maar betalen in verhouding tot het deel van het kalenderjaar dat hij huurder is (enkel voor die periode kan hem de belasting op tweede verblijven worden doorgerekend indien dat in de huurovereenkomst werd overeengekomen).

8.11 MOET DE VERHUURDER DE KOSTPRIJS VAN VUILNISZAKKEN BETALEN?

Het is niet verboden overeen te komen dat de huurder zelf zijn vuilniszakken moet kopen (en dus betalen). Hij moet bv. ook zijn eten zelf kopen. Als de verhuurder vuilniszakken ter beschikking stelt, mag hij er wel geen extra vergoeding voor vragen en moet de kost daarvan in de all-in-huurprijs zitten.

8.12 MAG DE VERHUURDER KOSTEN VOOR DE EINDSCHOONMAAK AANREKENEN?

De verhuurder mag kosten aanrekenen voor (eind)schoonmaak, maar deze moeten in de all-in-huurprijs inbegrepen zijn.

Indien het studentenverblijf bij teruggave ervan aan de verhuurder niet goed gepoetst is, kan dit wel als huurschade beschouwd worden.

8.13 MAG DE VERHUURDER HET GEBRUIK VAN EEN WASMACHINE EN/OF DROOGKAST AANREKENEN?

Als de wasmachine/droogkast in de huurovereenkomst inbegrepen is, bv. doordat ze is opgenomen in de huurovereenkomst of in de plaatsbeschrijving, kan de verhuurder hiervoor geen afzonderlijke kost aanrekenen.

Als niet kan aangetoond worden dat de wasmachine/droogkast in de huurovereenkomst is inbegrepen, kan de verhuurder het gebruik ervan betalend maken.

9 ARTIKEL 61 - INDEXATIE VAN DE HUURPRIJS

§ 1. Dit artikel is niet van toepassing op huurovereenkomsten waarbij een onderwijsinstelling verhuurt aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen.

§ 2. Als de duur van de huurovereenkomst langer dan een jaar bedraagt, wordt de huurprijs eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij

die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, gebeurt conform artikel 4.

§ 3. Als een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs. Die huurprijs kan proportioneel worden aangepast conform artikel 34, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20% of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar was krachtens de initiële huurovereenkomst, proportioneel aangepast conform artikel 34, als de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd conform het eerste lid.

9.1 MAG DE VERHUURDER DE HUURPRIJS INDEXEREN BIJ OPEENVOLGENDE HUUROVEREENKOMSTEN?

Ja, de huurprijs mag bij opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder maximaal geïndexeerd worden. Het moet daarbij over hetzelfde studentenverblijf gaan (een ander studentenverblijf kan logischerwijze een andere huurprijs hebben).

In de praktijk zal het niet mogelijk zijn om in de nieuwe huurovereenkomst al de geïndexeerde huurprijs te zetten (aangezien de nieuwe huurovereenkomst al zal gesloten worden vooraleer het nieuwe indexcijfer gekend is). Er kan daarom best in de huurovereenkomst vermeld worden dat voor de nieuwe huurovereenkomst de geïndexeerde basishuurprijs wordt overeengekomen. Anders bestaat het risico dat wordt geoordeeld dat de contractspartijen hebben afgezien van de indexatie (de huurprijs van de nieuwe huurovereenkomst mag niet hoger zijn dan de geïndexeerde huurprijs, maar mag dus wel lager zijn). Bij aanvang van de nieuwe huurovereenkomst moet de huurder de geïndexeerde huurprijs betalen. Voor de duidelijkheid is het aangewezen dat de verhuurder de huurder de geïndexeerde huurprijs laat weten, zodra het nieuwe indexcijfer gekend is.

9.2 ZIJN 10-MAANDENCONTRACTEN OPEENVOLGENDE HUUROVEREENKOMSTEN?

Ja, er kan aangenomen worden dat het dan nog steeds over opeenvolgende huurovereenkomsten gaat, ondanks de onderbreking van 2 maanden. Een semester als tussenperiode lijkt niet meer opeenvolgend.

9.3 ZIJN 10-MAANDENCONTRACTEN MET DEZELFDE STUDENT OPEENVOLGENDE CONTRACTEN, ALS DE VERHUURDER IN DE ZOMER DIE KAMER VOOR EEN KORTE PERIODE AAN IEMAND ANDERS VERHUURD?

Het was zeker de bedoeling van de decreetgever om ook deze huurovereenkomsten mee onder de regel van artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet te doen vallen (dus maximale verhoging volgens de gezondheidsindex). Als er een 10-maandenhuurovereenkomst wordt gesloten en voor het volgende academiejaar opnieuw een 10-maandenhuurovereenkomst zonder dat het studentenverblijf in de tussenperiode verhuurd wordt, is er zeker sprake van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder. Als er voor de tussenperiode aan een andere huurder wordt verhuurd, lijkt ons dat ook het geval te zijn, maar bij betwisting heeft de vrederechter het laatste woord.

9.4 MAG DE VERHUURDER DIE AL LANGERE TIJD VERHUURT AAN EEN LAGE PRIJS INDEXEREN MET DE AANVANGSINDEX?

Ja, volgens artikel 61 van het Vlaams Woninghuurdecreet verloopt de indexatie op dezelfde wijze als beschreven in artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet. De verhuurder mag dus ineens indexeren tot op het huidige niveau.

9.5 MAG EEN FORFAIT VOOR VERBRUIKSKOSTEN GEÏNDEXEERD WORDEN?

Nee. Het forfait is vast en kan niet geïndexeerd worden. Er is ook geen mogelijkheid bij studentenhuur om de omzetting van het forfait naar werkelijke kosten te vragen via de rechter (deze mogelijkheid is er wel voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen). Het forfait kan enkel verhoogd of verlaagd worden of omgezet worden in werkelijke kosten in onderling akkoord tussen huurder en verhuurder.

Het forfait kan wel vrij aangepast worden bij opeenvolgende huurovereenkomsten tussen dezelfde huurder en verhuurder (terwijl de huurprijs enkel geïndexeerd kan worden). Artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de basishuurprijs in dat geval enkel geïndexeerd mag worden, maar zegt niets over het forfait. Men kan dus wel een nieuwe studentenhurovereenkomst sluiten met een geïndexeerde huurprijs en een (in meerdere of mindere mate) verhoogd forfait. Ook dan moet de huurder er natuurlijk mee akkoord gaan.

9.6 MAG DE VERHUURDER BIJ OPEENVOLGENDE STUDENTENHUUROVEREENKOMSTEN KOSTEN AFZONDERLIJK AANREKENEN, TERWIJL DEZE BIJ DE EERSTE STUDENTENHUUROVEREENKOMST INBEGREPEN WAREN?

Volgens artikel 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet moet de huurprijs bij studentenhurovereenkomsten zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten bevatten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven. Indien de huurovereenkomst niets bepaalt, gaat het dus over een volledige all-in huurprijs en kunnen er geen kosten en lasten afzonderlijk worden aangerekend.

Volgens artikel 61 van het Vlaams Woninghuurdecreet kan bij opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder over hetzelfde studentenverblijf de huurprijs enkel geïndexeerd worden. Dat houdt in dat bij een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder over hetzelfde studentenverblijf die volgt op een eerdere huurovereenkomst waarin de kosten en de lasten inbegrepen waren, niet kan bepaald worden dat de kosten en de lasten afzonderlijk aangerekend worden. De huurprijs is vastgelegd in de eerste huurovereenkomst en blijft van toepassing voor alle navolgende huurovereenkomsten, indexatie en herziening van de huurprijs uitgezonderd.

9.7 GELDT HET VERBOD OP AANPASSING VAN DE HUURPRIJS BIJ OPEENVOLGENDE STUDENTENHUUROVEREENKOMSTEN OOK WANNEER ER EEN NIEUWE EIGENAAR IS?

Dit hangt af van de wijze waarop de nieuwe eigenaar is omgegaan met de lopende studentenhurovereenkomst en van de vraag of de studentenhurovereenkomst geregistreerd is. De registratie bepaalt of de nieuwe eigenaar gebonden is om de lopende huurovereenkomst te respecteren (artikel 1743 B.W.), want de registratie geeft de huurovereenkomst een vaste datum:

- Als de studentenhuurovereenkomst een vaste datum heeft, is de nieuwe eigenaar verplicht deze verder te zetten en geldt ook de regel uit artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Als de studentenhuurovereenkomst geen vaste datum heeft, maar de nieuwe eigenaar zet deze wel verder, dan zal hij bij een nieuw huurcontract ook artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet moeten respecteren (hij heeft immers de lopende huurovereenkomst aanvaard en verdergezet).
- Als de studentenhuurovereenkomst geen vaste datum heeft en de nieuwe eigenaar maakt van in het begin duidelijk dat hij het huurcontract wenst te beëindigen en dat hij de student ziet als een bezetter zonder titel, dan kan hij nadien nieuwe huurcontracten sluiten zonder dat hij rekening moet houden met artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet, net omdat hij niet gehouden was om het eerste huurcontract te respecteren.

10 ARTIKEL 62 - HUURWAARBORG

§ 1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een waarborg verstrekken aan de verhuurder. Die waarborg kan de vorm aannemen van een geldsom of van een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder en mag maximaal de waarde hebben van twee maanden huur. De waarborg moet ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de huurder verstrekt worden.

§ 2. De geldsom die als waarborg wordt gesteld, wordt ofwel geplaatst op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening. De wijze van waarborgstelling wordt vermeld in de huurovereenkomst.

Als de waarborg wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder. Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, noch in hoofdsom, noch in rente, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De geldsom die wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, vermeerderd met de rente, vermeld in paragraaf 2, derde lid, wordt door de verhuurder aan de huurder teruggestort binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave heeft betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.

10.1 MOET DE VERHUURDER DE HUURWAARBORG TERUGBETALEN TEGEN RENTE?

Ja, indien de huurwaarborg wordt gestort op de rekening van de verhuurder, moet deze de huurwaarborg terugbetalen tegen de gemiddelde rente op de financiële markt. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft daarvoor een rekenmodule uitgewerkt (te downloaden via <https://www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten#vrijgave-van-de-huurwaarborg>).

10.2 MAG DE VERHUURDER DE HUURDER VERPLICHTEN DE WAARBORG OP ZIJN REKENING TE STORTEN?

Huurder en verhuurder moeten contractueel overeenkomen in welke vorm de huurwaarborg wordt gesteld (in tegenstelling tot bij hoofdverblijfplaatsen kent het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuurovereenkomsten geen keuzerecht toe aan de huurder). In de praktijk zal het echter de verhuurder zijn die in het contract een bepaalde vorm opneemt. Het storten van de waarborg op de rekening van de verhuurder is toegelaten bij studentenhuurovereenkomsten.

10.3 MAG DE VERHUURDER EEN EXTRA WAARBORG VRAGEN VOOR DE (BEVEILIGDE) SLEUTEL?

Nee, de waarborg voor de sleutel moet in de twee maanden huurwaarborg inbegrepen zijn. De teruggave van de sleutels maakt deel uit van de algemene teruggaveverplichting van de huurder, dus als hij dat niet doet, kan dat worden afgetrokken van de huurwaarborg. Toelaten dat de verhuurder nog een aparte waarborg voor bepaalde onderdelen vraagt, haalt het nut van de maximale huurwaarborg onderuit. De waarborg van maximaal twee maanden huur is de garantie voor de verhuurder dat de huurder zijn huurverplichtingen nakomt; daarmee worden alle huurverplichtingen bedoeld.

10.4 MOET DE VERHUURDER ALTIJD EEN AANGETEKENDE BRIEF STUREN ALS HIJ BIJ DE AFREKENING VAN VARIABELE KOSTEN EEN VERGOEDING WIL AFHOUDEN VAN DE WAARBORG?

Artikel 62 van het Vlaams Woninghuurdecreet vereist steeds een aangetekende brief van de verhuurder. Een letterlijke lezing van dat artikel heeft dus tot gevolg dat de verhuurder steeds die aangetekende brief moet sturen, ook al is er een onderling, schriftelijk akkoord. De verhuurder is dus het meest zeker als hij die aangetekende brief ook effectief stuurt.

Het is echter weinig waarschijnlijk dat bij betwisting een schriftelijk akkoord door de vrederechter opzij zal worden geschoven. Als de huurder schriftelijk akkoord is gegaan met de verdeling van de huurwaarborg en nadien toch het saldo zou opeisen bij de vrederechter, zal de vrederechter normaal gezien rekening houden met dat schriftelijk akkoord.

10.5 ALS ER HUURSCHADE WORDT VASTGESTELD BIJ DE UITTREDENDE PLAATSBESCHRIJVING EN ER WORDT EEN AKKOORD OVER BEREIKT, MOET DE VERHUURDER DAN NOG EEN AANGETEKENDE BRIEF STUREN?

Artikel 62 van het Vlaams Woninghuurdecreet vereist steeds een aangetekende brief van de verhuurder. Een letterlijke lezing van dat artikel heeft dus tot gevolg dat de verhuurder steeds die aangetekende brief moet sturen, ook al is er een onderling, schriftelijk akkoord, eventueel op de plaatsbeschrijving en ondertekend voor akkoord door beide partijen. De verhuurder is dus het meest zeker als hij die aangetekende brief ook effectief stuurt.

Het is echter weinig waarschijnlijk dat bij betwisting een schriftelijk akkoord door de vrederechter opzij zal worden geschoven. Als de huurder schriftelijk akkoord is gegaan met de verdeling van de huurwaarborg en nadien toch het saldo zou opeisen bij de vrederechter, zal de vrederechter normaal gezien wel rekening houden met dat schriftelijk akkoord.

11 ARTIKEL 63 - VERBOD OP STILZWIJGENDE VERLENGING

De huurovereenkomst eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst, vermeld is.

Een bepaling op basis waarvan de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt opgezegd, wordt voor niet geschreven gehouden.

12 ARTIKEL 64 - BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

§ 1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd in de volgende gevallen:

1° vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;

2° bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;

3° bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

§ 2. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

12.1 HOE KAN DE STOPZETTING VAN STUDIE BEWEZEN WORDEN?

De stopzetting kan bewezen worden door de verhuurder een uitschrijvingsbewijs van de onderwijsinstelling te bezorgen. Aangezien studenten zich per academiejaar inschrijven, is een uitschrijvingsbewijs van het tweede semester voldoende om aan te tonen dat de student de studie stopzet.

12.2 WAT ALS DE STUDENT ZIJN KOT OPZEGT EN EEN BEWIJS VAN UITSCHRIJVING HEEFT MAAR ZICH HEEFT INGESCHREVEN VOOR EEN ANDERE STUDIE IN DEZELFDE STUDENTENSTAD?

De eis dat de student nadien geen andere studie in dezelfde stad mag beginnen, wordt niet gesteld door het Vlaams Woninghuurdecreet. Als een student het uitschrijvingsbewijs van een studie overhandigt, is dat dus voldoende.

De kans op misbruik is klein: het is weinig waarschijnlijk dat studenten hun studies zullen stopzetten en zich gaan uitschrijven om de studentenhuurovereenkomst te kunnen opzeggen.

12.3 MOET DE VERHUURDER HET VOORSCHOT OP DE HUURPRIJS TERUGBETALEN ALS MEN DE HUUR OPZEGT VOOR DE INWERKINGTREDING VAN DE HUUROVEREENKOMST?

Ja, de verhuurder mag een voorschot vragen maar als de huurder de huurovereenkomst meer dan drie maanden voor de inwerkingtreding ervan opzegt, moet dat voorschot integraal terugbetaald worden.

12.4 VALT AFSTUDEREN IN FEBRUARI OOK ONDER 'BEËINDIGEN VAN DE STUDIES'?

Ja. Studenten moeten zich automatisch inschrijven voor het hele jaar. Als de student afstudeert in februari, kan hij zich dus nadien uitschrijven en de huurovereenkomst opzeggen. De opzeggingsgrond voor beëindiging van de studies kan ook gebruikt worden als men in dezelfde stad blijft studeren.

12.5 IS ER EEN VERPLICHTE BEËINDIGING VAN HET CONTRACT BIJ HET BEËINDIGEN VAN DE STUDIES?

Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt aan studenten de keuze om het huurcontract al dan niet op te zeggen wanneer zij hun studies beëindigen.

De verhuurder kan de huurovereenkomst niet vervroegd opzeggen wanneer de student zijn studies beëindigt. In de studentenhuurovereenkomst kan in principe ook geen beding worden opgenomen dat de huurder bij beëindiging verplicht is de studentenhuurovereenkomst te beëindigen.

Een uitzondering moet worden gemaakt voor sociale studentenhuurovereenkomsten en studentenhuurovereenkomsten die gesloten worden met de eigen studenten van de onderwijsinstelling in het kader van de bepalingen over studentenvoorzieningen (artikel II.336 e.v. Codex Hoger Onderwijs). In deze studentenhuurovereenkomsten kan wel een bepaling opgenomen worden dat de onderwijsinstelling de studentenhuurovereenkomst kan beëindigen wanneer de student niet langer is ingeschreven bij de onderwijsinstelling (zie ook de bespreking van artikel 53).

12.6 MAG DE VERHUURDER DE TERMIJN OM KOSTELOOS OP TE ZEGGEN VERMIJDEN DOOR EEN CONTRACT TE LATEN STARTEN IN JULI, MAAR DE PRESTATIE UIT TE STELLEN TOT BIJVOORBEELD SEPTEMBER?

Nee, dat is niet mogelijk. In deze situatie gebeurt er eigenlijk niets op 1 juli. De verhuurder stelt nog geen studentenverblijf ter beschikking van de huurder en de huurder betaalt nog geen huurprijs. Dan is de huurovereenkomst nog niet in werking getreden. In deze situatie treedt de huurovereenkomst pas in werking in september.

12.7 MAG DE VERHUURDER VRAGEN EEN RESERVATIECONTRACT AF TE SLUITEN?

Neen, een reservatiecontract is een omzeiling van de opzeggingsmogelijkheid voor de huurder om het studentenhuurcontract voor de inwerkingtreding op te zeggen. Artikel 64, §1, eerste lid, 1^o, en tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de student de huurovereenkomst kosteloos kan opzeggen indien hij het huurcontract opzegt ten laatste drie maanden voor de inwerkingtreding. Doet hij dit minder dan drie maanden voor de start, dan is de student een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd.

Bovendien is het voor professionele verhuurders niet toegelaten op basis van het Wetboek van Economisch Recht (WER). Het gaat immers over een huurbelofte: de student verbindt zich er toe om het studentenverblijf te huren. Betalende huurbeloftes zijn oneerlijke handelspraktijken en onrechtmatige bedingen, zodat kan opgetreden worden op basis van de WER (bevoegdheid van de Economische Inspectie van de FOD Economie).

12.8 MAG DE VERHUURDER BIJKOMENDE OPZEGGINGSGRONDEN BEDINGEN?

Nee, opzeggingsgronden invoeren voor de verhuurder kan niet, omdat daarmee de bescherming van de huurder verminderd wordt. In de huurovereenkomst een mogelijkheid inschrijven voor de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen als de student zijn studies beëindigt, kan daarom niet. Voor de verhuurder is er geen nadeel als de student zijn studies beëindigt en verder zijn huurdersverplichtingen blijft nakomen (een uitzondering kan worden gemaakt voor de gesubsidieerde studentenhuurovereenkomsten).

12.9 MAG DE VERHUURDER HET HUURCONTRACT OPZEGGEN OM ERNSTIGE REDENEN TE WIJTEN AAN HET GEDRAG VAN DE HUURDER?

Ja, in dat geval spreken we niet van een opzegging, maar van een ontbinding wegens wanprestatie. De huurder-student bewoont zijn studieverblijf dan niet als een goed huisvader. Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat geen opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder, maar verhindert geen ontbinding wegens wanprestatie.

De ontbinding moet altijd door de rechter worden uitgesproken. Dat betekent dat de partijen in het huurcontract niet mogen opnemen dat de huurovereenkomst automatisch beëindigd wordt als de verhuurder dat wenst na een wanprestatie van de huurder-student. In juridische termen spreekt men van een 'uitdrukkelijk ontbindend beding' en dat is uitdrukkelijk verboden in artikel 1762*bis* B.W.

12.10 IS EEN BEËINDIGING VAN DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST IN ONDERLING AKKOORD MOGELIJK?

Ja, de beëindiging van de huurovereenkomst in onderling akkoord of een vermindering van de opzeggingstermijn of -vergoeding in onderling akkoord kan steeds.

Indien tijdens de opzeggingstermijn een nieuwe huurder wordt voorgesteld die door de verhuurder wordt aanvaard, kan de lopende huurovereenkomst worden ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst in werking treedt. De opzeggingsvergoeding kan dan in verhouding worden verrekend.

12.11 MAG DE VERHUURDER DE OPZEGGINGSTERMIJN VERKORTEN?

De opzeggingstermijnen zijn dwingend opgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet ter bescherming van de verhuurder. In de huurovereenkomst kunnen dus geen kortere opzeggingstermijnen overeengekomen worden.

Wel kunnen de partijen op het ogenblik dat de student de huurovereenkomst wil opzeggen, overeenkomen dat er een kortere opzeggingstermijn geldt. Daarvoor is dus uitdrukkelijk het akkoord van de verhuurder nodig.

12.12 KAN DE VERHUURDER DE HUUROVEREENKOMST ENKEL VERVROEGD BEËINDIGEN VIA EEN PROCEDURE BIJ DE VREDERECHTER?

Ja, het Vlaams Woninghuurdecreet bevat geen mogelijkheid voor de verhuurder om het huurcontract voortijdig te beëindigen. Wel kan de verhuurder altijd de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen voor de vrederechter, als de student-huurder zijn verplichtingen uit het huurcontract niet nakomt.

Als er een duidelijk systeem is met meerdere waarschuwingen waarna de vordering tot ontbinding wordt ingesteld, kan dit er voor zorgen dat er een sterker dossier wordt voorgelegd aan de vrederechter en dat er dus meer kans is dat de rechter de vordering zal toekennen.

12.13 MAG DE VERHUURDER VRAGEN OM HET STUDENTENPAND TE VERLATEN 2 WEKEN VOOR DE VERVALDATUM VAN DE HUUROVEREENKOMST, OP STRAFFE VAN EEN BEZETTINGSVERGOEDING?

Nee, de huurder heeft recht op het genot van het studentenverblijf tot het einde van de huurperiode (of bij vervroegde opzegging: tot het einde van de opzeggingstermijn). Het in propere en nette toestand terugbezorgen aan de verhuurder moet dus gebeuren op het einde van de huurperiode en niet twee weken op voorhand.

Het is wel mogelijk om al in de huurovereenkomst een bezettingsvergoeding overeen te komen voor het geval de huurder na het einde van de huurperiode tegen de wil van de verhuurder in het verhuurde goed blijft. Maar dat geldt dus enkel voor wanneer de verhuurder na het einde van de huurovereenkomst in zijn studentenverblijf blijft en niet als hij niet twee weken op voorhand de sleutels heeft teruggegeven.

12.14 MAG EEN ERASMUSSTUDENT ZICH BEROEPEN OP ART. 64, §1, 2° VLAAMS WONINGHUURDECREET (BEËINDIGING VAN DE STUDIES)?

Artikel 64, § 1, 2° van het Vlaams Woninghuurdecreet is algemeen geformuleerd en is dus van toepassing op alle studenten die hun studie beëindigen en daarvan een bewijsstuk van de onderwijsinstelling kunnen voorleggen. Wanneer een Erasmusstudent zich inschrijft aan een Vlaamse onderwijsinstelling, zich bij zijn vertrek opnieuw uitschrijft en het bewijsstuk van de onderwijsinstelling voorlegt, dat de beëindiging van zijn studie aan de Vlaamse onderwijsinstelling aantoonst, kan hij bijgevolg een beroep doen op deze opzeggingsgrond.

Daarbij geldt wel de voorwaarde dat een opzeggingstermijn van twee maanden wordt gerespecteerd. Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt niet of bij de opzegging al onmiddellijk het bewijs van beëindiging van de studies moet gevoegd worden, maar – naar analogie met de opzegging van een negenjarige huurovereenkomst wegens verbouwingen – moet de student dat bewijs wel op verzoek van de verhuurder kunnen overmaken. Dat betekent dat de student de opzegging pas kan doen wanneer hij het bewijs van beëindiging van de studies bezit. De verhuurder kan wel afzien van die opzeggingstermijn (bv. wanneer de student zijn studies beëindigt op het einde van de eerste semester en de verhuurder de volledige tweede semester wil kunnen verhuren en niet pas twee maanden later).

12.15 MOET DE HUURDER DE OPZEGGINGSTERMIJN VAN TWEE MAANDEN BIJ BEËINDIGING VAN ZIJN STUDIES RESPECTEREN, ALS DE VERHUURDER AL EEN NIEUWE HUURDER HEEFT IN DIE PERIODE?

Tijdens de opzeggingstermijn van twee maanden bij stopzetting van de studie, heeft de huurder nog het recht op het genot van het gehuurde goed aangezien hij nog steeds huurgeld betaalt. Als de verhuurder al een nieuwe huurder heeft en hij heeft een huurcontract gesloten met die nieuwe huurder, houdt dat in dat hij afziet van de opzeggingstermijn en dat de huurder dan ook niet meer moet betalen vanaf dat moment. De huurder moet wel akkoord gaan met de verkorting van de opzeggingstermijn; de verhuurder kan immers een studentenverblijf dat nog verhuurd is, niet gelijktijdig verhuren aan een andere student.

13 ARTIKEL 65 - BETWISTINGEN

Hoofdstuk 5 van titel 2, met uitzondering van artikel 46 en 50, is van overeenkomstige toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

14 ANDERE

14.1 IS VOOR STUDENTENHUUROVEREENKOMSTEN HET GEMEEN HUURRECHT VAN TOEPASSING?

Ja, sommige bepalingen uit het gemeen huurrecht werken door voor studentenhuurovereenkomsten. Daarbij gaat het over die aspecten die niet geregeld worden door titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Bv. in titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt niet verwezen naar artikel 14 van het Vlaams Woninghuurdecreet. De verplichting om het rustig genot te verschaffen bestaat echter ook in het gemeene huurrecht en is terug te vinden in artikel 1719, 3° B.W.