

ZORGELOOS VERHUREN

**De Verenigde Eigenaars:
uw juridisch adviseurs in vastgoed**

Gelet op de wijzigingen van het nieuw Vlaams Huurdecreet

Wie zijn **de Verenigde Eigenaars**



VZW

Voor iedereen mits betalen **lidgeld**

Eerstelijns hulp inzake **vastgoed** gelegen in
Vlaanderen, Brussel en Wallonië

Hoofdkantoor te **Brussel**: Tel: **02 880 60 24**

Regionale afdelingen in Vlaanderen :
**Leuven, Hasselt, Antwerpen, Gent,
Oostende en Kortrijk**

VOORAFGAANDE VRAAG: VLAAMS HUURDECREET VAN TOEPASSING ?

**Huur voor bewoning hoofdverblijf en
voor studentenhuisvesting**

**Ja, voor contracten ondertekend vanaf
1/1/2019**

Ja, als mondeling huurcontract

**regels publiciteit: huurprijs,
kosten en lasten:
van toepassing op elke verhuring van
goederen bestemd voor bewoning**

**Opgelet: EPC kengetal kWh/m² of label en unieke code
of adres verplicht in publiciteit te huur, ter inzage bij
bezoek en duplicaat overhandigen bij contractsluiting
<https://www.energiesparen.be/epcadvertentie>**

HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF

- ✓ **inlichtingenfiche huurder**
(noodzakelijke info versus huurdersverplichtingen)
- ✓ **discrimineer niet**
(solvabiliteitstoets: **netto inkomen $\geq$ 3 x basishuur & bezettingsnorm**)
- ✓ **respecteer de privacy**
- ✓ **schriftelijk contract**

Opgelet:

- identiteit van huurder en verhuurder: naam, 2 voornamen, woonplaats, **rijksregisternummer** (als er geen is: datum en plaats van geboorte)
- kosten en lasten duidelijk opgeven (**provisie/forfait**), $\Theta \forall$
- verwijzing naar de **vulgariserende toelichting** van de Vlaamse Regering (informatiebrochure)
- **“levering”** in goede staat van onderhoud en conform de Vlaamse woonkwaliteitsnormen (Vlaamse wooncode) met als nieuwe sanctie: **nietigheid** al dan niet in combinatie met:
 - teruggave huurgelden
 - bezettingsvergoeding
 - schadevergoeding
- regels van **dwingend recht**
- **registratieplicht binnen de 2 mnd v.af ondertekg.**
- **Tip 1: vraag 1^e maand huur bij contractsluiting**
- **Tip 2: plaats een conforme rookmelder**



HUURWAARBORG MAX. 3 MAANDEN BASISHUUR

- Geïndividualiseerde rekening op naam huurder
- Zakelijke zekerheid (kapitalisatiebon of obligatie)
- Bankwaarborg (OCMW)
- Persoonlijke borgstelling met AK verhuurder !!!

Naar keuze van de
huurder

VOORWAARDEN:

- Geen cumul !!! 
- Geldig voor alle huurverplichtingen
- Geldig bij omzetting naar een 9-jarig contract of bij stilzwijgende verlenging
- Geen cash
- Verjaring rechtsvordering verhuurder: 1 jaar ! 

TIP: vraag bewijs van (opening) huurwaarborg(spaarrekening en bewijs van storting van de gelden op de rekening) vóór de sleutelafgifte

VERPLICHTE VERZEKERING BRAND EN WATERSCHADE

- DUBBELE VERPLICHTING:
 - verhuurder als (eigenaar) niet-bewoner
 - huurder als bewoner

HET MODELCONTRACT VAN DE VERENIGDE EIGENAARS GAAT NOG VERDER IN DE VERPLICHTINGEN HUURDER:

- verzekering glasbreuk
- verzekeringsmaatschappij met zetel in België
- uitsluiting van het proportionaliteitsbeginsel

PLAATSBSCHRIJVING (OP GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN)

- VERPLICHT BIJ INTREDE (BINNEN DE MAAND)
TIP: Voeg de laatste 2 verbrandings-en reinigingsattesten CV toe
Verplicht registreren (geen termijn noch sanctie voorzien)
- BIJ UITTREDE VERPLICHT OP EERSTE VERZOEK VAN HUURDER/VERHUURDER
 - uiterlijk op moment van teruggave en aanvaarding sleutels
 - geen akkoord ? verzoekschrift vredegerecht (binnen de maand na ontruiming)

NUT:

- verificatie op conformiteit met Vlaamse woonkwaliteitsnormen
- vergelijkingspunt: appreciatie schade bij uittrede

TIPS:

- maak gebruik van het model van DE VERENIGDE EIGENAARS
- bereid uw plaatsbeschrijving uitgebreid voor (tekst én foto's)

REGELINGEN TIJDENS DE VERHURING

**Bezoekrecht
versus
rustig genot**

Tip:
bezichtig 1 x per jaar
(controle onderhoud)

**TIP: volg de betalingen stipt op
Reageer:**

- na 10 d: herinnering
- na 20 dagen: aangetekende ingebrekestelling (model VERENIGDE EIGENAARS)
- na 5 weken: verzoekschrift (dienst VERENIGDE EIGENAARS)

Lijsten

Besluit van de Vlaamse Regering
7/12/2018



**LIJST VAN KLEINE
HUURHERSTELLINGEN**
(ten laste van de
huurder)

**LIJST VAN
KOSTEN TEN
LASTE VAN
HUURDER OF
VERHUURDER**

**DRINGENDE
HERSTELLINGEN
BINNEN DE 30
DAGEN =
zonder
vermindering
huurprijs**



Opgelet: u kan 5 jaar teruggaan voor
achterstallige huur en kosten

REGELINGEN TIJDENS DE VERHURING

Indexatie :

Basishuur x index
maand vóór
verjaardag
inwerkingtreding
contract

Basisindex
(maand vóór
inwerkingtreding
contract)



AANSLUITING INDEXDIENST VERENIGDE EIGENAARS

Overdracht gehuurde goed



Vaste datum = irrelevant
Verkrijger treedt in rechten
en plichten overdrager t.a.v.
de huurders

Overdrager moet verkrijger
informereren over het feit van
de verhuur en het type
huurcontract

Huurprijsherziening:

**bijzondere
voorwaarden**

&

**ten allen tijde bij
energiebesparende
maatregelen
(voorwaarden)**



Opgelet: index: tot 3 maanden
teruggaan

-
verjaringstermijn: 1 jaar

DUURTIJD: KORT OF NEGEN JAAR

**OPGELET:
WIJZIGING IN
OPZEGGINGSVOOR
WAARDEN – en
VERGOEDINGEN**



**Tip: uw contract
gaat in van dag a
van het jaar x tot
datum a-1 van het
jaar x +1**



Opgelet: korte duur:

- De termijn van korte duur is 1 x verlengbaar onder het regime van korte duur (max. 3 jaar verlenging inluis)
- Voordeel: *zowel huurder als verhuurder* kunnen opzeggen *tegen het einde van de korte duur* mits vooropzeg van drie maanden, zonder redenen, zonder vergoeding !
Beëindiging door *huurder* mogelijk *tijdens* de korte duur: mits een opzegtermijn van 3 maanden en een vergoeding van 1,5/1 of 0,5 maand al naar gelang einde opzegtermijn in het 1^e, 2^e of 3^e jaar
- **Sanctie bij niet registratie:** geen opzegtermijn noch - vergoeding, de opzeg gaat in op de 1^e dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg is gedaan
Contract neemt geen einde als huurder of verhuurder geen vooropzeg of verlenging voor korte duur hebben gedaan minstens 3 maanden vóór vervaldag: contract wordt **automatisch** negen jaar te tellen vanaf het begin
- **Tip 1: verlenging korte duur is overeen te komen vooraleer de laatste drie maanden ingaan: het modelcontract van de VERENIGDE EIGENAARS voorziet een clausule van *automatische* verlenging van korte duur *in* het contract**

OPZEGMOGELIJKHEDEN DUUR 9 JAAR

OPGELET:

opzeg voor eigen bewoning verstrijkt voor de familieleden niet in de eerste 3-jarige periode !

-



opzeg wegens grondige renovatiewerken kan ten allen tijde maar de opzeggingstermijn verstrijkt niet de eerste drie jaar !

-



opzeg mits opzegtermijn en vergoeding zonder reden blijft behouden

Opgelet: negen jaar:

- In de regel **door de huurder opzegbaar ten allen tijde** mits opzegtermijn van drie maanden en opzegvergoeding van 3/2 of 1 maand naargelang opzegtermijn einde neemt in 1^e/2^e of 3^e jaar
- De **verhuurder** kan in de regel maar beëindigen **tegen het einde van de 9 jarige periode** mits een **vooropzeg van 6 maanden**, zonder vergoeding
- Mits een tussenkomst van de vrederechter (in geval van achterstallen of belangrijke schade) of mits minnelijk akkoord van partijen is een vroegere beëindiging van het contract mogelijk
- Daarnaast zijn er **specifieke opzegmogelijkheden voor de verhuurder**, onder bijzonder strenge voorwaarden (termijnen, vergoedingen, andere) waarbij de **huurder** een **tegenopzeg van één maand** kan doen en het recht op schadevergoeding behoudt

MEDEHUUR

huurders: gehuwd of wettelijk samenwonend

- hoofdelijk en ondeelbaar gehouden
- huurders beslissen wie verder huurt: geen AK ? ➡ vrederechter



beide hebben huurovereenkomst ondertekend :

uittredend huurder is nog 6 maanden aanspreekbaar, vanaf dat hij geen huurder meer is, voor betaling huurprijs

huurders wonen feitelijk samen:

- enkel wie contract tekent = huurder
- aanvraag “derde” huurder: geen AK
verhuurder: na 3 mnd ➡ vrederechter: afwijzing a.s.a.:
 - ☐ derde < één jaar hoofdverblijf
 - ☐ geen gemeenschappelijke huishouding
 - ☐ geen lange termijn relatie
 - ☐ financieel onvoldoende waarborgen
 - ☐ > bezettingsnorm



gevolgen :

- ▶ hoofdelijk en ondeelbaar gehouden
- ▶ opzeg door één: 3 maand opzegtermijn - contract loopt verder met de andere: vervanging? geen AK
alle partijen: na 3 mnd ➡ vrederechter: afwijzing a.s.a.:
 - financieel onvoldoende waarborgen
 - medehuurders kunnen “derde” niet aanvaarden
 - > bezettingsnorm
- ▶ geen vervanging ? uittredend huurder is 6 mnd aanspreekbaar, vanaf dat hij geen huurder meer is, voor betaling huurprijs



OVERLIJDEN LAATSTE HUURDER



geen verklaring
verderzetting erfgenamen
binnen de 2 maanden na
overlijden laatste huurder



- ▶ is van rechtswege ontbonden
einde 2^e maand
- ▶ erfgenamen zijn 1 maand
vergoeding verschuldigd

geen ontruiming einde 2^e maand
na overlijden laatste huurder



verhuurder ➡ vrederechter:

- ▶ aanstelling curator
 - ▶ verkoop inboedel
 - ▶ ereloon curator: t.l.v.
erfgenamen/boedel overledene
- ▶ voorrecht verhuurder op boedel
- ▶ bestemming “+” saldo huurwaarborg

HUURCONTRACT STUDENTENVERHUUR



toepassings- voorwaarden

- bewoner = student
- inschrijving in onderwijsinstelling die voltijds onderwijs aanbiedt
- tweede verblijf

contractuele bepalingen

- schriftelijk contract
- verplichte verwijzing naar “vulgariserende toelichting” (brochure)
- regels huurdecreet = dwingende recht
- prijs=kosten & lasten inclusief (behalve verlenging ‘oud’ contract) met uitzondering van: EWG, telecommunicatie en taks 2^e verblijf
- plaatsbeschrijving van intrede en van uittrede
- verbod op stilzwijgende verlenging

**Opgelet: aaneensluitende huurovereenkomst -
zelfde student - zelfde pand: geen prijsverhoging ➡ wel indexatie, tenzij stijging
normale huurwaarde (>20% bij nieuwe omstandigheden/>10% tgv werken)**

HUURCONTRACT STUDENTENVERHUUR

huurwaarborg

- ten vroegste 3 maanden vóór inwerkingtreding contract
- max. 2 maanden huur
- **een geldsom of zakelijke zekerheidsstelling bij financiële instelling (bijvoorbeeld: een kapitalisatiebon of obligatie) op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder**
- of een geldsom op rekening van de verhuurder

Opgelet: alleen in dit specifieke geval is een terugbetaling door de verhuurder verplicht binnen de 3 maanden nadat de huurder het pand heeft verlaten, tenzij betwisting: aangetekende brief vóórdien !



overdracht
onderhuur

- verboden tenzij voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming verhuurder
- verplicht AK verhuurder met uitwisselingsstudent / in geval van stage, tenzij gegronde redenen
- de huurder blijft verantwoordelijk tijdens de onderverhuuring en mits een conventioneel beding ook tijdens de overdracht

BIJZONDERE BEËINDIGINGSMOGELIJKHEDEN

OPZEG VÓÓR INWERKINGSTREDING CONTRACT



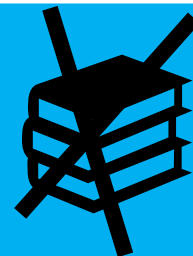
- ▶ **≥ 3 maanden tevoren**
= **zonder vergoeding**
- ▶ **< 3 maanden tevoren**
= **opzegvergoeding à 2 maanden huur**

OVERLIJDEN STUDENT:

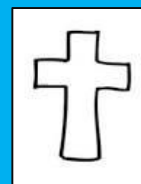
ontbinding van rechtswege op de 1^e dag van de maand volgend op het overlijden



OPZEG BIJ



- ▶ **BEËINDIGING STUDIES**
- ▶ **OVERLIJDEN OUDERS**
- ▶ **OVERLIJDEN PERSOON DIE VOOR ONDERHOUD INSTAAT**



- ▶ **opzegtermijn van 2 maanden + bewijs leveren**

-

begin opzegtermijn:

1^e dag volgend op de maand waarin de opzeg is gedaan

EINDE HUUR

Bezoek gehuurd
pand

- Nazicht onderhoud en schade
- Bezoekdagen en uren bezichtiging afspreken

Afspreken datum
afgifte sleutels

- Uitgaande plaatsbeschrijving (schade & begroting)
- Opname meterstanden EWG
- Afgifte sleutels
- Eindafrekening (achterstallen, vergoedingen, lasten, schade)
- Regeling waarborg

VREDEGERECHT ?

OPROEPING IN MINNELIJKE SCHIKKING

GRATIS

MONDELING/
SCHRIFTELIJK

OPDAGEN/AKKOORD
GAAN
= VRIJBLIJVEND

PROCES-
VERBAAL:
BINDEND

PROCEDURE TEN GRONDE

VRIJWILLIGE
VERSCIJNING

VERZOEKSCHRIFT (ATTEST VAN
WOONST/ATTEST VAN
GEZINSSAMENSTELLING
BIJDRAGE VAN 20 € PER EISER
IN FONDS 2^e -LIJNS JURIDISCHE
BIJSTAND)

DAGVAARDING

VONNIS: BINDEND

Bv. panne cv
putje winter/
opstoken parket

PROCEDURE IN
KORTGEDING
OF
OP EENZIJDIG
VERZOEKSCHRIFT



ongeldig:
arbitrageclausule

GERECHTSDEURWAARDER

Beslissing
vredegerecht

spontane
uitvoering

aangetekende
ingebrekestelling

Betekening

proces verbaal
van minnelijke
schikking:
definitief

vonnis:
termijnen van
verzet/hoger
beroep

Uitvoering

uithuiszetting

beslag

De VERENIGDE EIGENAARS BEDANKEN U VOOR UW AANDACHT

**HOOFDKANTOOR
BRUSSEL:**

TEL: 02 880 60 24

**VASTGOED
IN
VLAANDEREN
BRUSSEL
WALLONIË**

**REGIONALE AFDELINGEN
VLAANDEREN :**

**Leuven - Hasselt
Antwerpen - Gent
Oostende - Kortrijk**



verenigde**eigenaars**
propriétairesréunis