

(VER)HUUR VAN STUDENTENHUISVESTING

(VER)HUUR VAN STUDENTENHUISVESTING

Ruth STOKX
Bernard TILLEMAN
Katrien DEVILLÉ
Tom GLADINEZ (eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Deze uitgave kwam tot stand door een samenwerking tussen de Faculteit Rechtsgeleerdheid en de Huisvestingsdienst van de KU Leuven.

(Ver)huur van studentenhuisvesting
Ruth Stokx, Bernard Tilleman, Katrien Devillé en Tom Gladinez (eds.)

© 2019 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-1063-5
D/2019/7849/51
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

VOORWOORD

Het Instituut voor Contractenrecht van de Faculteit Rechtsgeleerdheid en de Huisvestingsdienst van KU Leuven kennen reeds lang een vruchtbare samenwerking. Elk jaar lopen immers de rechtenstudenten uit het werkcollege bijzondere overeenkomsten een stage op de Huisvestingsdienst. De studenten leren er voor de eerste maal hun theoretische verworvenheden om te zetten in concrete juridische adviezen voor huurders-studenten en verhuurders-kotbazen en leren de waarde van bemiddeling in de praktijk.

Ook bij de totstandkoming van dit boek bleek de samenwerking tussen enerzijds de gedegen juridische kennis van de collega's van de Faculteit Rechtsgeleerdheid (het Instituut voor Contractenrecht, het Centrum voor Rechtsmethodiek en het Instituut voor Fiscaal Recht), en de dagdagelijkse ervaring over studentenhuur van de Huisvestingsdienst anderzijds een vruchtbaar huwelijk. Het resultaat ervan ligt voor in dit voor Vlaanderen eerste zéér specifieke naslagwerk over studentenhuur. In de verschillende hoofdstukken die dit boek telt, worden alle bestaande issues over studentenhuur één voor één besproken en uitgebreid becommentarieerd, en waar mogelijk gestoffeerd met specifieke artikels uit de modelhuurovereenkomst van de KU Leuven-Huisvestingsdienst. Wij danken vrederechters Kristien Deconinck en Goedeke Vandenbulcke voor het bezorgen van interessante ongepubliceerde rechtspraak. Ook een bijzonder woord van dank aan onze huiscartoonist Joris Snaet, die een schitterende cover leverde.

De concrete aanleiding is het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet, waar nu voor de eerste maal een specifieke titel Studentenuur is in opgenomen. De Huisvestingsdienst van de KU Leuven was van dichtbij betrokken bij de totstandkoming van deze titel. Ze vertolkte er de stem van de verschillende huisvestingsdiensten van de instellingen Hoger Onderwijs in Vlaanderen. In elke grotere studentenstad zijn huisvestingsdiensten aanwezig en werken zij met een eigen modelhuurcontract. Zij kennen als geen ander de praktijk van studentenhuur.

We hopen dat dit naslagwerk voor alle betrokken partijen bij studentenhuur een behulpzame bron zal zijn, met bruikbare antwoorden op de vele mogelijke vragen die zich aandienen.

De inhoud van het boek is het resultaat van de onafhankelijke juridische analyse van de auteurs, waarover in het kader van onze samenwerking steeds werd gewaakt. Dit betekent dan ook dat de inhoud van de bijdragen het persoonlijke

standpunt van de auteurs vertegenwoordigt en niet noodzakelijk dat van de Huisvestingsdienst of van KU Leuven.

Alle kritische opmerkingen zijn welkom om het werk naar de toekomst nog te verbeteren.

Ruth Stokx, Bernard Tilleman, Katrien Devillé en Tom Gladinez
Leuven, maart 2019

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

Toepassingsgebied

Nicolas VAN DAMME	1
§ 1. Inleiding	1
§ 2. Materieel en personeel toepassingsgebied	2
A. Huurovereenkomst	2
1. Begripsomschrijving	2
2. Mondeling of bij geschrift (art. 1714 BW).....	7
3. (On)roerend karakter gehuurde goed	7
B. Bestemd tot huisvesting van een student	8
1. Huisvesting of bewoning	8
2. Student	11
a. Begripsomschrijving.....	11
b. Student is bewoner	14
c. Statuutwijziging in de loop van de huur	16
§ 3. Geografisch toepassingsgebied	17
§ 4. Temporeel toepassingsgebied.....	17
A. Algemeen.....	17
B. Huurverlenging en -hernieuwing	18
1. Begripsomschrijving en relevantie.....	18
2. Stilzwijgende wederinhuring	21
3. Hernieuwing van de huur voor inwerkingtreding Woning- huurdecreet	22
4. Verlenging van de duur in de loop van de huur na inwer- kingtreding Woninghuurdecreet	23
5. Overeenkomsten van onbepaalde duur gesloten voor inwerkingtreding Woninghuurdecreet.....	25
C. Werking van het Vlaams Woninghuurdecreet in de tijd en de ongeoorloofde wetsontduiking.....	25
1. Begripsomschrijving	26
a. Wetsontwijking	26
b. Wetsontduiking.....	27
2. Besluit	28
§ 5. Besluit	28

Precontractuele verplichtingen

Frederik VAN DEN ABEELE	31
§ 1. Inleiding	31
§ 2. Bekendmakingsverplichting in de publieke en officiële mededeling	32
A. Vlaanderen	32
1. Huurprijs, kosten en lasten	32
2. Energieprestatie woning	38
B. Brussel	38
1. Huurprijs, kosten en lasten	38
2. Energieprestatie woning	39
C. Wallonië.....	40
1. Huurprijs, kosten en lasten	40
2. Energieprestatie woning	40
§ 3. Opeisbaarheid van gegevens studentenhuisvesting	41
A. Vlaanderen	41
B. Brussel	41
C. Wallonië.....	42
§ 4. Sluiting van de overeenkomst	42
A. Vlaanderen	42
1. Vereiste van een geschrift	42
2. Plaatsvervangende uitspraak bij mondeling gesloten overeenkomsten	43
3. Inhoudelijke vereisten geschrift	44
B. Brussel	45
C. Wallonië.....	46
§ 5. Registratie van de huurovereenkomst	47
A. Vlaanderen	48
B. Brussel	49
C. Wallonië.....	50
§ 6. Besluit	50

Staat van het gehuurde goed: plaatsbeschrijving, leverings-, onder- houds- en herstellingsplicht

Michiel VERHULST.....	51
§ 1. Inleiding	51
§ 2. Plaatsbeschrijving	52
A. Verplichting tot aanvangsplaatsbeschrijving.....	52
B. Belangrijke wijzigingen.....	55
C. Registratieverplichting	56
D. Belang van plaatsbeschrijving voor teruggaveverplichting huurder ..	60
§ 3. Leveringsplicht verhuurder en staat van het gehuurde goed bij aanvang ...	64

A.	Goede staat van onderhoud en minimale kwaliteitsnormen	64
B.	Gevolgen indien niet voldaan aan minimale kwaliteitsnormen.	69
1.	Administratiefrechtelijke en strafrechtelijke gevolgen.	69
2.	Burgerrechtelijke gevolgen	71
C.	Conformiteitsattest	75
§ 4.	Onderhouds- en herstellingsplicht	79
A.	Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder	79
B.	Onderhouds- en herstellingsplicht huurder.	82
1.	Huurder als goede huisvader met meldingsplicht.	83
2.	Onderhouds- en herstellingsplicht huurder	85
C.	Dringende herstellingen	89
D.	Pro memorie: aansprakelijkheid voor brand.	91

Onderhuur en overdracht van huur

	Michael THIELENS	95
§ 1.	Inleiding	95
§ 2.	Onderscheid tussen onderhuur en overdracht van huur.	96
A.	Onderhuur.	96
B.	Overdracht van huur	99
§ 3.	Huur van studentenhuysvesting onder het Vlaams Woninghuurdecreet . .	104
A.	Onderhuur en overdracht van huur van studentenhuysvesting principeel verboden	104
B.	Dwingende toestemming in het kader van studie-uitwisselings- programma's of stages	106
C.	Controlebevoegdheid van de rechter bij weigering van toestem- ming door de verhuurder	109
D.	Gevolgen van onderhuur en overdracht van huur	110
E.	Modelovereenkomsten van de KU Leuven Huysvestingsdienst . . .	113
§ 4.	Besluit	117

Huurprijs en huurwaarborg

	Tom GLADINEZ.	119
§ 1.	Bepaling van de huurprijs	119
§ 2.	Indexatie en herziening van de huurprijs	128
§ 3.	Huurwaarborg	133

Duur, opzegging en einde van de overeenkomst

	Driek DEFERME	143
§ 1.	Structuur bijdrage	143
§ 2.	Beëindiging van rechtswege.	143
A.	Verstrijken van bepaalde duurtijd.	143

B.	Verval van voorwerp	145
C.	Overlijden huurder	146
§ 3.	Beëindiging door de partijen	147
A.	Eenzijdige beëindiging door een van de partijen	147
1.	Vereisten van de opzegging	147
2.	Vóór inwerkingtreding huurovereenkomst	149
3.	Einde studie	151
4.	Overlijden ouder of persoon die instaat voor het onderhoud ..	152
5.	Mondelinge huurovereenkomst	153
B.	Minnelijke beëindiging	153
§ 4.	Verlenging en hernieuwing	154
A.	Uitdrukkelijke huurhernieuwing	154
B.	Stilzwijgende wederinhuring	156
1.	Eerste ruime interpretatie: stilzwijgende wederinhuring is uitgesloten	157
a.	Mondelinge huurovereenkomst	158
b.	Bewijs bestaan huurovereenkomst	159
c.	Bewijs inhoud en modaliteiten huurovereenkomst	160
d.	Bezetting zonder recht noch titel	161
2.	Tweede beperkte interpretatie: stilzwijgende huurhernieu- wing is mogelijk	162
a.	Voorwaarden stilzwijgende wederinhuring	163
b.	Gevolgen stilzwijgende wederinhuring	164
3.	Besluit	166

Remedies wegens wanprestatie en rechtspleging bij betwistingen

Sébastien DE REY	169
§ 1. Remedies wegens wanprestatie	169
A. Opschorting krachtens de exceptie van niet-uitvoering (<i>enac</i>)	170
1. Principe	170
2. Voorwaarden	171
a. Excipiens is houder van zekere en opeisbare schuldvor- dering en is tegelijk schuldenaar	171
b. Wederkerigheid of samenhang	173
c. Toerekenbare niet-nakoming van wederpartij	174
d. Goede trouw	174
e. Geen vereiste van kennisgeving	177
3. Rechterlijke controle <i>a posteriori</i>	179
4. Contractuele modulering	180
B. Ontbinding	181
1. Gerechtelijke ontbinding	181
2. Buitengerechtelijke ontbinding	188

a.	Verbod van uitdrukkelijk ontbindende bedingen	188
b.	Mogelijkheid tot eenzijdig buitengerechtelijke ontbinding?	189
C.	Uitvoering in natura (rechtsherstel)	190
D.	Schadeloosstelling (schadeherstel)	192
1.	Principe	192
2.	Schadevergoeding	194
3.	Herstel in natura	198
§ 2.	Rechtspleging bij betwistingen	203
A.	Bevoegdheid van de vrederechter	203
B.	Uitsluiting van arbitrage	205
C.	Inleiding bij verzoekschrift	208
D.	Verplichte verzoeningspoging	210
E.	Uithuiszetting	213
 Fiscale behandeling van de verhuur van studentenkamers		
	Niels BAMMENS en Ward WILLEMS	217
§ 1.	Indirecte belastingen	217
A.	Belasting op de toegevoegde waarde	217
B.	Registratierechten huurcontract en plaatsbeschrijving	218
C.	Belasting op tweede verblijven	219
1.	Leuven	221
2.	Gent	223
3.	Antwerpen, Brussel en Kortrijk	224
D.	Belastingen op het verschaffen van logies	224
1.	Gemeentebelastingen in het Vlaamse Gewest	224
a.	Kortrijk	225
b.	Hasselt	226
2.	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	227
a.	Belastingen op gemeubelde verblijven	227
b.	Gewestelijke belasting op inrichtingen van toeristische logies	227
§ 2.	Verhuur van studentenkamers in de personenbelasting	229
A.	Kwalificatie van de huurinkomsten	229
1.	Algemene regels	229
2.	Mogelijke kwalificatie als beroepsinkomen	230
3.	Mogelijke kwalificatie als divers inkomen	235
4.	Conclusie	240
B.	Registratie van de huurovereenkomst: relevantie	241
§ 3.	Onroerende voorheffing	241

Discriminatie op de (studenten)huurmarkt: (ver)huren in een grijze zone?

Camille VAN PETEGHEM 245

- § 1. Inleiding: probleem van discriminatie op de (studenten)huurmarkt ... 245
- § 2. Discriminatieverbod in contractuele relaties 246
- § 3. Discriminatie op de (studenten)huurmarkt onder de anti- discrimi-
natieregelgeving 248
 - A. Principe en wetgevend kader 248
 - B. Discriminatiewetgeving in (studenten-)huurcontext: regels en
toepassing 251
 - 1. Wanneer is er sprake van discriminatie bij (studenten)huur?.. 251
 - a. Discriminatieconcept 251
 - b. Toepassingsgebied 255
 - c. Rechtvaardigingsgronden 259
 - i. Oneigenlijke rechtvaardigingsgronden 259
 - ii. Eigenlijke rechtvaardigingsgronden 259
 - d. Discriminatiegronden en rechtvaardiging in de praktijk. . 265
 - i. Discriminatie bij studentenhuur 265
 - ii. Discriminatie o.b.v. geslacht 266
 - iii. Discriminatie o.b.v. nationaliteit 270
 - iv. Discriminatie o.b.v. taal 272
 - 2. Wat gebeurt er als er sprake is van discriminatie? 273
 - a. Bewijs: omkering bewijslast 273
 - b. Sancties 275
 - i. Gemeenrechtelijke en specifieke sancties 275
 - ii. Sancties per contractfase 277
- § 4. Subsidiar: discriminatie op de (studenten)huurmarkt onder de
horizontale werking van het gelijkheidsbeginsel 281
 - A. Subsidiare werking horizontale werking 281
 - B. Onrechtstreekse horizontale werking gelijkheidsbeginsel 283
- § 5. Besluit 286

Kotlabels in Vlaanderen: een toepassing van kwaliteitslabels in het huurrecht

Jan-Baptist LEMAIRE 289

- § 1. Begrip en afbakening: het kwaliteitslabel 289
- § 2. Juridische analyse van kotlabels in de praktijk. 295
 - A. Kwaliteitslabels: juridisch relevant?..... 295
 - B. Drie steden, twee varianten 298
 - 1. Kotlabels in Gent en Antwerpen 299
 - 2. Het Leuvense kotlabel: stad en universiteit. 300
 - C. Kotlabels juridisch doorgelicht 301

1. Privaatrechtelijke labels: Leuvens kotlabel	302
a. Kwalificatie van de overeenkomst: bewaargeving, bruikleen of <i>sui generis</i> -dienstenovereenkomst?	302
b. Kenmerken van de kotlabelovereenkomst	306
c. Beëindiging van de overeenkomst: beding of voorwaarde? ..	308
d. Verhaalsmogelijkheden	311
2. Bestuurlijke labels: Gent en Antwerpen	314
a. Kwalificatie: bestuurlijke rechtshandeling?	314
b. Verhaalsmogelijkheden	322
Bijlage 1. <i>Modelovereenkomst</i>	325
Bijlage 2. <i>Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, BS 7 december 2018 (uitreksel)</i>	329

