

Faculteit Rechtsgeleerdheid
Universiteit Gent

Academiejaar 2013-14

De bescherming van de verhuurder tegen de wanbetaling van de huurder.

Masterproef van de opleiding
'Master in de rechten'

Ingediend door

Lies Logghe
(studentenr. 00904592)

Promotor: Prof. Dambre
Commissaris: Mevr. Callebaut

VOORWOORD

Deze thesis vormt het sluitstuk van mijn opleiding Rechten aan de Universiteit Gent.

Het schrijven van deze thesis zou ik nooit hebben kunnen realiseren zonder de hulp van een aantal personen. Ik wil bijgevolg van de gelegenheid gebruik maken om een aantal personen te bedanken.

Eerst en vooral wil ik mijn promotor Prof. Dambre bedanken voor de kans die hij mij gegeven heeft om een scriptie over dit onderwerp te schrijven en voor de inhoudelijke bemerkingen.

Daarnaast wil ik ook mijn commissaris Mevr. Callebaut bedanken voor de goede raad en begeleiding bij deze thesis.

Ik wil ook mijn dank betuigen aan Anne-Mieke Desmedt en Sara Logghe voor het nauwgezet nalezen van mijn thesis.

Tot slot verdient ook mijn vriend, Brecht Zegers, een dankwoordje voor zijn bemoedigende woorden en hulp bij de vormgeving van mijn thesis.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	11
HOOFDSTUK 1: SITUERING	13
HOOFDSTUK 2: BEVOEGDHEID	13
2.1 Algemeen.....	13
2.2 De problemen van de private huurmarkt.....	14
2.3 De bevoegdheidsverdeling	15
HOOFDSTUK 3: BETALINGSPLICHT	15
3.1 Algemeen.....	15
3.2 Modaliteiten van de betaling van de huurprijs	16
3.2.1 Wanneer moet de huurprijs worden voldaan?	16
3.2.2 Tegenover wie dient te worden gepresteerd?.....	17
3.2.3 Wie betaalt wanneer er meer dan één huurder is?	17
HOOFDSTUK 4: SANCTIES	18
4.1 Algemeen.....	18
4.2 Het gemeen huurrecht	22
4.2.1 Opzegging	22
4.2.1.1 Huur van onbepaalde duur.....	22
4.2.1.2 Huur van bepaalde duur.....	23
4.2.2 Beëindiging bij onderling akkoord.....	23
4.2.3 Uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde	24
4.2.3.1 Ontstaan	24
4.2.3.2 Inhoud	25
4.2.3.3 Uitwerking	25
4.2.3.4 Doel.....	26
4.2.3.5 Gevolg.....	26
4.2.3.6 Frankrijk: La clause résolutoire de plein droit	26
4.2.3.7 Nederland	28
4.2.4 Gerechtelijke ontbinding	28
4.2.4.1 Algemeen.....	28
4.2.4.2 Voorafgaandelijke ingebrekestelling.....	29
4.2.4.3 Een ernstige contractuele wanprestatie toerekenbaar aan de medecontractant	30

4.2.4.4 De uitstelbevoegdheid van de rechter.....	31
4.2.4.4.1 Uitstel van betaling	31
4.2.4.4.2 Ontbindingsuitstel.....	32
4.2.4.5 Gevolgen van de ontbinding	33
4.3 Woninghuur	33
4.3.1 Toepassingsvoorwaarden	33
4.3.2 Duur van de woninghuurovereenkomst	33
4.3.2.1 Principiële duur van negen jaar	33
4.3.2.2 Huur van korte duur.....	34
4.3.2.3 Huur van lange duur	34
4.3.3 Beëindiging van de woninghuurovereenkomst	35
4.3.3.1 Gronden van beëindiging van het gemeen recht	35
4.3.3.1.1 Beëindiging door onderling akkoord.....	35
4.3.3.1.2 Ontbinding wegens wanprestatie	35
4.3.3.2 Opzegging door de verhuurder.....	35
4.3.3.2.1 Opzegging door de verhuurder omwille van persoonlijke bewoning of bewoning door familieleden.....	35
4.3.3.2.2 Opzegging door de verhuurder wegens het uitvoeren van werken	35
4.3.3.2.3 Opzegging door de verhuurder zonder motief	35
4.4 Handelshuur	35
4.4.1 Toepassingsvoorwaarden	36
4.4.2 Duur van de handelshuurovereenkomst	36
4.4.2.1 Principiële duur van negen jaar	36
4.4.2.2 Huur van korte duur.....	36
4.4.2.3 Huur van lange duur	36
4.4.3 Beëindiging handelshuurovereenkomst	37
4.4.3.1 Gronden van beëindiging in het gemeen recht	37
4.4.3.1.1 Beëindiging door onderling akkoord.....	37
4.4.3.1.2 Ontbinding	37
4.4.3.2 Opzegging door de verhuurder.....	37
4.5 Pacht	37
4.5.1 Het toepassingsgebied.....	37
4.5.2 Duur van de pachtovereenkomst	38

4.5.2.1 Principiële duur van negen jaar	38
4.5.2.2 Huur van korte duur	38
4.5.2.3 Huur van lange duur	39
4.5.3 Beëindiging pachtovereenkomst.....	39
4.5.3.1 Gronden van beëindiging van het gemeen recht.....	39
4.5.3.1.1 Beëindiging door onderling akkoord	39
4.5.3.1.2 Ontbinding.....	39
4.5.3.2 Opzegging door de verhuurder	39
4.6 Verjaring van de vordering tot betaling van achterstallige huur	40
4.7 Bevoegde rechter	41
4.8 Nalatigheidsinteressen, strafbeding en dwangsom	41
4.8.1 Nalatigheidsinteressen	41
4.8.2 Strafbeding	42
4.8.3 Dwangsom	42
HOOFDSTUK 5: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE	43
HOOFDSTUK 6: ZEKERHEDEN	44
6.1 Het voorrecht van de onbetaalde verhuurder	44
6.1.1 Inleiding	44
6.1.2 De bevoorrechte verhuurder	45
6.1.3 De gewaarborgde schuldvordering	45
6.1.4 Het onderpand	47
6.1.5 Het voorrecht	49
6.1.6 De regels van rangorde	51
6.1.7 Besluit.....	53
6.2 Huurwaarborg	53
6.2.1 Voorwaarden.....	54
6.2.2 Geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder	55
6.2.3 Bankwaarborg	56
6.2.4 Het beschikken over de huurwaarborg.....	58
6.2.5 Omzeiling door middel van een levensverzekering.....	59
6.2.6 Punten van kritiek.....	62
6.2.7 Frankrijk: Un dépôt de garantie (een waarborgsom).....	63
6.3 Borgstelling door een derde.....	64

6.4 Pandbeslag door de verhuurder	65
HOOFDSTUK 7: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE.....	66
HOOFDSTUK 8 : KAPITAALKRACHTIGERE HUURDERS.....	67
8.1 Huursubsidie en huurpremie	68
8.1.1 Algemeen	68
8.1.2 Huursubsidies: de oude regeling.....	69
8.1.2.1 De tegemoetkoming	69
8.1.2.2 Toepassingsvoorwaarden voor de woningen of kamers	70
8.1.2.3 Voorwaarden huurder	73
8.1.2.4 Procedure.....	73
8.1.2.5 Controle	74
8.1.2.6 Inwerkingtreding.....	74
8.1.3 Huurpremie: de oude regeling.....	74
8.1.3.1 Toepassingsgebied	74
8.1.3.2 Toelatingsvoorwaarden	74
8.1.3.3 Referentiebestand	76
8.1.3.4 Aanvraagprocedure	76
8.1.3.5 Verkrijging Huurpremie	77
8.1.3.6 Opschorting premie	77
8.1.3.7 Stopzetting premie.....	78
8.1.3.8 Controle	79
8.1.4 Huursubsidie: de nieuwe regeling	79
8.1.5 Huurpremie: de nieuwe regeling	82
8.1.6. Nederland: huurtoeslag	84
8.1.6.1 Voorwaarden	84
8.1.6.2 Toekenning, uitbetaling en terugvordering.....	85
8.2 De objectivering van de woninghuurprijzen.....	85
8.2.1 Inleiding.....	85
8.2.2 Inhoud	86
8.2.3 Voorstel om de huurprijzen te objectiveren.....	87
HOOFDSTUK 9: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE.....	87
HOOFDSTUK 10: EEN BIJZONDER GEVAL: DE COLLECTIEVE SCHULDENREGELING VAN DE HUURDER	88

10.1 De collectieve schuldenregeling	88
10.2 Gevolgen voor de huurovereenkomsten	89
HOOFDSTUK 11: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE	91
HOOFDSTUK 12: DE BIJZONDERE ROL VAN HET OCMW	92
12.1 Inleiding	92
12.2 Bemiddeling door het OCMW in het kader van de wet op de humanisering van uithuiszettingen.....	92
12.2.1 Preventieve verwittiging van het OCMW.....	93
12.2.2. Curatief optreden vanwege het OCMW.....	94
12.2.2.1 Uithuiszetting: slechts één maand na de betekening van het vonnis tot uithuiszetting.....	94
12.2.2.2 Maatregelen m.b.t. het lot van de inboedel van de uitgezette huurder	95
12.3 Bemiddeling door het OCMW in het kader van de sociale huurwet.....	95
HOOFDSTUK 13: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE	96
HOOFDSTUK 14: EEN OPLOSSING VAN DE PRAKTIJK	97
14.1 Algemeen.....	97
14.2 Relativiteit	98
14.3 Uitwerking	98
14.4 Verder verloop?.....	99
HOOFDSTUK 15: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE	99
HOOFDSTUK 16: ACTUALITEIT:HUURSCHATTER EN HUURGARANTIEFONDS	100
16.1 Huurschatter.....	100
16.2 Huurgarantiefonds	101
16.2.1 Inleiding	101
16.2.2 Voorwaarden.....	102
16.2.3 Uitwerking	102
16.2.4 Uitkering van het Fonds	104
16.2.5 Kritiek.....	107
HOOFDSTUK 17: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE	109
HOOFDSTUK 18: VERMELDING VAN DE HUURPRIJS	109
HOOFDSTUK 19: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE	111
EINDCONCLUSIE	112
BIBLIOGRAFIE	114
BELGIE.....	114

Wetgeving	114
Rechtspraak.....	116
Rechtsleer	118
Onlinebronnen	122
NEDERLAND	123
Wetgeving	123
Rechtsleer	123
FRANKRIJK	123
Wetgeving	123
Rechtsleer	123

INLEIDING

1. Het is een feit dat de laagste huurprijzen de voorbije jaren het snelst zijn gestegen, zodat heel wat sociaal zwakke huurders in de problemen komen. Dit komt doordat de verhuurder verwacht dat zij hun huur niet zullen kunnen betalen en daarom dat risico incalculeert door zijn huurprijzen op te trekken. Zo bekomt men een vicieuze cirkel: hoe hoger de huurprijzen, hoe groter het risico dat de huurders die som niet elke maand op tafel kunnen leggen.¹
2. Hiervoor moet een oplossing worden gezocht zodat de woonzekerheid verhoogd wordt van huurders met financiële problemen, door zoveel mogelijk gerechtelijke uithuiszettingen te vermijden. Daarnaast moet ook de woninghuurmarkt aantrekkelijker worden gemaakt voor investeerders, door private verhuurders een grotere zekerheid op hun huurinkomsten te garanderen. In mijn thesis zal ik het hebben over dit laatste.
3. Het doel van deze thesis is op zoek te gaan naar de verschillende mogelijkheden voor de verhuurder om zich te beschermen tegen wanbetaling van de huurder. Hierbij zal ook gekeken worden naar de gelijkaardige regelingen in Nederland en Frankrijk. Dit met het doel om het Belgisch systeem te optimaliseren.
4. Mijn onderzoeksvraag is of de verhuurder in België voldoende mogelijkheden heeft om zich te beschermen tegen wanbetaling van de huurder. In deze thesis zal ik de verschillende beschermingssystemen overlopen en de voor- en nadelen ervan bespreken. Vervolgens zal ik de beschermingssystemen van de verhuurder in Nederland en Frankrijk behandelen.

¹<http://www.demorgen.be/dm/nl/997/Consument/article/detail/1334752/2011/10/17/Verhuurder-wordt-beter-beschermd-tegen-wanbetalers.dhtml> (consultatie 7 april 2014).

5. Ik zal de rechtsvergelijkende methode toepassen, zowel de functionele, als de dogmatische methode. Ik zal de ene keer vanuit het probleem vertrekken en de andere keer vanuit de bestaande rechtsbronnen vertrekken.
6. Het meest interessant om te vergelijken, zijn de regelingen in Nederland en in Frankrijk. Het lijkt mij interessant om met landen te vergelijken waarvan hun rechtsstelsel relatief dicht bij het onze aanleunt en dan toch nog verschillen te ontdekken.
7. In het eerste hoofdstuk zal ik een onderscheid maken tussen de verschillende huurregimes. In het tweede hoofdstuk komt de bevoegdheidsverdeling aan bod. Het derde hoofdstuk gaat over de wettelijke betalingsplicht van de huurder om zo over te gaan naar het vierde hoofdstuk waarin de sancties bepaald worden bij wanbetaling door de huurder. Daarna komen de zekerheden aan bod van de verhuurder. Vervolgens bespreek ik in hoofdstuk acht verschillende manieren om de huurder kapitaalkrachtiger te maken, zodat de verhuurder meer kans heeft op een solvabele huurder. In hoofdstuk tien komt er een bijzondere situatie aan bod, namelijk de collectieve schuldenregeling van de huurder. Daarna bespreek ik de rol van het OCMW in dit alles. Ik zal het vervolgens ook hebben over een oplossing van de praktijk om wanbetaling van de huurder te voorkomen. Daarna zal ik de huurschatter en het huurgarantiefonds onder de loep nemen. Tot slot zal ik de verplichte vermelding van de huurprijs bespreken. Doorheen de hoofdstukken vergelijk ik bovendien met Nederland en Frankrijk.

HOOFDSTUK 1: SITUERING

8. Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen het gemeen huurrecht,² woninghuur,³ handelshuur⁴ en pacht⁵.
9. Het gemeen huurrecht heeft twee belangrijke rollen.⁶ Ten eerste is het een opvangnet voor de huurcontracten die niet onder de Woninghuurwet, Handelshuurwet of Pachtwet vallen. Van zodra een bepaald contract als huurcontract kan gekwalificeerd worden in de zin van art. 1709 BW, is het gemeen huurrecht van toepassing. Ten tweede is het de *lex generalis* in verhouding tot de bijzondere huurregimes, die de *lex specialis* zijn. Dit heeft als gevolg dat indien de bijzondere regimes geen eigen regeling hebben, je naar het gemeen huurrecht zal moeten kijken.⁷

HOOFDSTUK 2: BEVOEGDHEID

2.1 Algemeen

10. In het Regeerakkoord van de Regering Di Rupo van 1 december 2011 werd een zesde staatshervorming geregeld, waarbij er bevoegdheden herverdeeld werden tussen het Federale niveau en het niveau van de Gewesten en de Gemeenschappen. Dit zorgde ervoor dat meer en meer bevoegdheden naar de deelgebieden werden overgedragen, zodat de deelstaten een grotere autonomie zouden hebben. De reden

²Art. 1714-1762*bis* BW.

³Wet 20 februari 1991 Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, *BS* 22 februari 1991, 3468. (hierna verkort: Woninghuurwet).

⁴Wet 30 april 1951 Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2bis. Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder, *BS* 10 mei 1951, 0. (hierna verkort: Handelshuurwet).

⁵Wet 4 november 1969 Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3. Regels betreffende de pacht in het bijzonder, *BS* 25 november 1969, 11304. (hierna verkort: Pachtwet).

⁶J. HERBOTS en D. MEULEMANS, *Huur in Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 230, 23.

⁷A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 7.

hiervoor is dat men meent dat de aanpak van de verschillende beleidsdomeinen eigen klemtonen vereisen in Vlaanderen, Wallonië en Brussel.⁸

11. Deze zesde staatshervorming houdt onder meer de regionalisering van de drie bijzondere huurregimes, namelijk de handelshuur, de pacht en de woninghuur, in.⁹
12. De bijzondere wet met betrekking tot de zesde staatshervorming, zal op 1 juli 2014 in werking treden.¹⁰

2.2 De problemen van de private huurmarkt

13. De particuliere huurmarkt wordt steeds kleiner. De grootste oorzaak hiervan is dat het traditioneel gevoerde huisvestingsbeleid gericht is op eigendomsverwerving, zodat het aandeel van de eigenaar-bewoners op de totale woningmarkt steeds toeneemt. Een andere oorzaak is dat de rentabiliteit nogal beperkt is, er bovendien onzekerheid bestaat over de betaling en er administratieve en technische verplichtingen aan de verhuurder worden opgelegd.¹¹
14. Bovendien zijn de resterende huurwoningen voornamelijk van vele kleine, particuliere verhuurders, van wie een groot aantal gepensioneerd zijn. Hierdoor bestaat er bijgevolg de vrees dat ook in de toekomst er nog meer woningen van de huurmarkt zullen verdwijnen.¹²
15. De huurders worden steeds zwakker waardoor de risico's voor de verhuurder toenemen en zelden een huurprijs gevraagd kan worden die een voldoende rendement oplevert.¹³
16. Dit alles zorgt er voor dat het aanbod aan huurwoningen daalt.¹⁴ De kans is klein dat de private huurmarkt deze neerwaartse spiraal op zijn eentje kan doorbreken, zodat

⁸B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken", *TBP* 2013, afl. 10, 584.

⁹B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken", *TBP* 2013, afl. 10, 584.

¹⁰Bijz. Wet 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014, 8641.

¹¹B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken", *TBP* 2013, afl. 10, 586.

¹²B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken", *TBP* 2013, afl. 10, 586.

¹³B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken", *TBP* 2013, afl. 10, 586.

een overheidsingrijpen gerechtvaardigd is.¹⁵ Ook vanuit die tendens wordt bijgevolg al langer een verdere bevoegdheidsoverdracht gevraagd.¹⁶

2.3 De bevoegdheidsverdeling

17. De bevoegdheidsoverdracht betreft geen volledige regionalisering van het huurrecht. De overdracht naar de Gewesten is enkel van toepassing op de Woninghuurwet, de Handelshuurwet en de Pachtwet. Dit heeft tot gevolg dat voor de drie bijzondere huurregimes de Gewesten dwingende regelgeving zullen kunnen ontwerpen. Het algemeen huurrecht blijft daarentegen een Federale bevoegdheid.¹⁷

HOOFDSTUK 3: BETALINGSPLICHT

18. De huurder is tot twee hoofdverplichtingen gehouden:

1° Het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt;
2° De huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen.¹⁸

19. Ik zal verder ingaan op de verplichting om de huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen.

3.1 Algemeen

20. De huurprijs is een constitutief element van de huurovereenkomst. Dit heeft als gevolg dat als er geen huurprijs bedongen is en iemand bijgevolg een kosteloos gebruik en genot heeft, er geen sprake kan zijn van huur, maar wel van bruikleen.¹⁹

¹⁴B. HUBEAU en D. VERMEIR, “De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken”, *TBP* 2013, afl. 10, 586.

¹⁵http://steunpuntwonen.be/Documenten/Publicaties_steunpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2007/2007-11-naar-een-aanbodbeleid-voor-de-vlaamse-priv.pdf (consultatie 10 april 2014).

¹⁶P. DE SMEDT, “Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode. Enkele markante gevolgen van de Vlaamse Wooncode op de verhuring van een hoofdverblijfplaats”, *TOGOR* 1999, 10 e.v.

¹⁷B. HUBEAU en D. VERMEIR, “De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken”, *TBP* 2013, afl. 10, 586.

¹⁸Art. 1728 BW.

¹⁹S.BEYAERT, *Commentaar bij art. 1728 BW in Comm.Bijz.Ov, I. Benoemde overeenkomsten, Titel VIII.Huur*, Mechelen, Kluwer, losbl., 15.

21. In de regel houdt de huurprijs in dat er periodiek een prestatie in geld plaatsvindt. Daarentegen kan ook een huurprijs in zijn geheel worden betaald of kan er ook sprake zijn van een periodieke prestatie in natura.²⁰
22. De huurprijs moet bovendien bepaald of bepaalbaar zijn aan de hand van de in de overeenkomst vermelde gegevens.²¹
23. De verplichting tot betalen van de huur komt niet iedere keer tot stand bij het verstrijken van elke termijn, maar de verplichting bestaat reeds in haar geheel bij de totstandkoming van de huurovereenkomst.²²
24. Aangezien de wetgever bepaalt dat de huurder ertoe gehouden is de huurprijs op de bepaalde termijnen te voldoen, is het belangrijk dat de huurprijs tijdig betaald wordt.²³
25. In principe verandert de huurprijs niet in de loop van de huurperiode.²⁴ Daarentegen kan wel worden bedongen dat de huurprijs zal worden geïndexeerd.²⁵

3.2 Modaliteiten van de betaling van de huurprijs

3.2.1 Wanneer moet de huurprijs worden voldaan?

26. De wil van de partijen is bepalend. De contractpartijen bepalen namelijk zelf de periodiciteit van de huurprijs en beslissen of de huurprijs vóór termijn, of na termijn verschuldigd is. In de meeste gevallen wordt bepaald dat de huurprijs maandelijks of driemaandelijks en vóór termijn moet worden voldaan.²⁶

²⁰Cass. 3 februari 1992, *RW* 1993-94, 1308.

²¹Cass. 25 juni 1954, *Arr.Cass.* 1954, 701.

²²Cass. 19 maart 1936, *Pas.* 1936, I, 197.

²³Art. 1728, 2° BW; S.BEYAERT, *Commentaar bij art. 1728 BW in Comm.Bijz.Ov*, I. *Benoemde overeenkomsten, Titel VIII.Huur*, Mechelen, Kluwer, losbl., 16.

²⁴Zie evenwel art. 6 Woninghuurwet: ‘Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar verschuldigd...’

²⁵M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, die Keure, 2009, 404-430, nrs. 872-938.

²⁶D. MEULEMANS, “De huurprijs” in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven/Amersfoort, Acco, 1996, 116, nrs. 330-331.

27. Indien de partijen niets overeengekomen zijn omtrent de prijs, kijkt men naar de plaatselijke gebruiken. Men gaat ervan uit dat het gebruikelijk is dat de huurprijs maandelijks en op voorhand wordt betaald.²⁷

3.2.2 Tegenover wie dient te worden gepresteerd?

28. In principe moet de huurprijs betaald worden aan de verhuurder. Toch kan de huurprijs aan een lasthebber van de verhuurder worden betaald.²⁸ Er is geen sprake van een rechtsgeldig betaalde huur bij betaling aan iemand die geen macht heeft om voor de verhuurder te ontvangen of indien betaald wordt aan iemand die niet bevoegd is om voor de verhuurder te ontvangen en de verhuurder de betaling niet heeft bekrachtigd of er geen voordeel bij heeft.²⁹ Als er meerdere verhuurders zijn, kan bevrijdend worden betaald aan één van hen, tenzij contractueel anders bepaald.³⁰

3.2.3 Wie betaalt wanneer er meer dan één huurder is?

29. In principe is de huur indien er meerdere huurders zijn, deelbaar naargelang het aantal schuldenaars.³¹ Hiervan kan wel contractueel worden afgeweken door te bedingen dat de huurschuld hoofdelijk en ondeelbaar is. Bovendien zijn er ook nog een aantal wettelijke uitzonderingen, zoals bijvoorbeeld tussen echtgenoten en tussen wettelijk samenwonenden.³²

²⁷In oudere rechtspraak en rechtsleer vindt men als plaatselijk gebruik te Brussel dat de huur betaalbaar was driemaandelijks en op voorhand (Rb. Brussel 19 december 1883, *Pas.* 1884, III, 186.).

²⁸B. LOUVEAUX, *Le droit du bail in Droit actuel*, Brussel, De Boeck, 1993, 117, nr. 189.

²⁹Cass. 6 december 1979, *RCJB* 1985, 298, nr. 83.

³⁰Y. MERCHERS, *Le bail en général in Rép.not.*, Brussel, Larcier, 1997, 206, nr. 252.

³¹G. OLIVIERS, "Les charges financières du bail" in G. BENOIT, I. DURANT, P.A. FORIERS, M. VANWICK-ALEXANDRE,

en P.WERY (eds.), *Le droit commun du bail*, Brussel, La charte, 2006, 223, nr. 47.

³²S.BEYAERT, *Commentaar bij art. 1728 BW in Comm.Bijz.Ov*, I. Benoemde overeenkomsten, *Titel VIII.Huur*, Mechelen, Kluwer, losbl., 17.

HOOFDSTUK 4: SANCTIES

4.1 Algemeen

30. Deze wettelijke verplichting tot betalen van de huurprijs wordt door de huurder niet altijd nageleefd.
31. Bij wanbetaling van de huurprijs heeft de verhuurder het exclusieve keuzerecht tussen de ontbinding (beëindiging) of de uitvoering in natura (instandhouding) van de huurovereenkomst, op grond van artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.³³
32. De verhuurder kan een rechtsvordering instellen tot betaling van de achterstallige huurgelden (met interesten) bij de vrederechter van de plaats waar het onroerende en gehuurde goed gelegen is.³⁴ Behoudens contractuele afwijking, dient de verhuurder de huurder eerst tot betaling aan te manen bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot, waarna de moratoire interesten beginnen te lopen.³⁵ Indien ook de verhuurder verplichtingen niet heeft nageleefd, kan een vermindering van de gevorderde achterstallige huurgelden worden gegeven als een vorm van schadevergoeding.³⁶
33. De verhuurder kan er anderzijds voor kiezen om de overeenkomst op te zeggen. De opzegging wordt gedefinieerd als een eenzijdige wilsuiting van één van de partijen die de wil te kennen geeft om een einde te maken aan de huurovereenkomst.³⁷ Als éénzijdige rechtshandeling vanwege de verhuurder moet de huurder de opzegging geenszins aanvaarden opdat de overeenkomst zou worden beëindigd.³⁸ De opzegging

³³M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 382.

³⁴S. DE MEUTER, "Wanbetaling door de huurder" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven/Amersfoort, Acco, 1996, 348.

³⁵Art. 1153 BW.

³⁶Cass. 11 december 1952, *Arr. Cass.* 1953, 218.

³⁷M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU, J. VANDENBERGHE en T. VANDROMME, *Huurzakboekje 2013*, Mechelen, Kluwer, 2013, 64.

³⁸M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 300, nr. 779.

is vreemd aan een fout van de medecontractant, zodat de contractant die de huurovereenkomst wil opzeggen, de medecontractant niet in gebreke moet stellen.³⁹

34. De huurder en verhuurder kunnen er ook voor kiezen om de huurovereenkomst te beëindigen bij onderling akkoord.⁴⁰
35. Indien de huurder de contractuele verbintenissen niet naleeft, zoals het geval is bij wanbetaling, kan de verhuurder bovendien de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.⁴¹ De rechter kan de ontbinding van de huurovereenkomst door een fout van de huurder laten samengaan met het toekennen van een schadevergoeding ten voordele van de verhuurder.⁴² De huurder kan namelijk door de vrederechter verplicht worden om naast de vergoeding van de schade door zijn fout, de huurtermijnen te betalen gedurende de periode nodig voor de wederverhuring.⁴³ Artikel 1760 BW, dat een toepassing is van artikel 1184 BW, voorziet de toekenning van een wederverhuringsvergoeding. De wederverhuringsvergoeding vergoedt naast het verlies aan huurgelden voor de periode welke nodig is om een andere huurder te vinden, ook de vergoeding van kosten die men moet maken om een andere huurder te vinden, zoals het opfrissen van de woning, het onderhoud tijdens het te huur stellen, alsook advertentiekosten. Indien er geen schadebeding is, moet de rechter de vergoeding begroten. Hierbij wordt rekening gehouden met de aard en de ligging van het goed, de staat van onderhoud, de bestemming van het huurgoed (bv. een loods is moeilijk verhuurbaar dan een woning) en de plaatselijke huurmarkt.⁴⁴ Een vergoeding wegens genotsderving is ook mogelijk.⁴⁵

³⁹W. GOOSSENS, “Duur, opzegging en verlenging van de huurovereenkomst” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 523.

⁴⁰Art. 1134 BW.

⁴¹S. DE MEUTER, “Wanbetaling door de huurder” in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven/Amersfoort, Acco, 1996, 348.

⁴²Cass 5 mei 1966, *Pas.* 1966, I, 1130.

⁴³Art. 1760 BW.

⁴⁴A. VAN OEVELEN, “Knelpunten gemene huur” in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten Huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 15.

⁴⁵K. DE GREVE, “Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics”, *NNK* 2012, afl. 1, 16.

36. De wetgever wil de zware sanctie van de ontbinding van de huurovereenkomst bij wanbetaling echter in zoveel mogelijk gevallen uitsluiten.⁴⁶
37. Omwille van deze reden heeft de wetgever ten eerste een uitdrukkelijk ontbindend beding betreffende de huur van onroerende goederen verboden.⁴⁷ Zo wordt de voorrang van de rechterlijke beoordeling met betrekking tot de ernst van de wanprestatie boven de contractvrijheid van de partijen herhaald.⁴⁸ Dit verbod heeft tot gevolg dat een eenzijdige, buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst ook niet mogelijk is.⁴⁹
38. Ten tweede had de wetgever de processuele verplichting ingevoerd om alle hoofdvorderingen over de aanpassing van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden en de uithuiszetting te laten voorafgaan door een oproeping ter minnelijke schikking.⁵⁰ Dit op voorwaarde dat de overeenkomst betrekking had op de hoofdverblijfplaats van de huurder.⁵¹ Op de schending van dit artikel had de wetgever geen sanctie bepaald, zodat men geen nietigheid⁵² kon opwerpen en geen onontvankelijkheid⁵³.⁵⁴ Een aan te raden oplossing hiervoor was de verhuurder die meteen ten gronde procedeerde een verdragende exceptie te laten ondergaan, waarbij de procedure zou worden opgeschort tot na de poging tot verzoening.⁵⁵ Deze maatregel moest voor de bevordering van de dejuridisering van

⁴⁶M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 385.

⁴⁷Art. 1762bis BW.

⁴⁸M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 385.

⁴⁹R. MARCHETTI, "Résolution unilatérale du locataire et sanctions de l'inexécution de son obligation d'occuper les lieux loués dans le bail de droit commun", *T. Vred.* 2006, 329 en 338.

⁵⁰Art. 1344septies Ger.W. (oud artikel).

⁵¹Ontwerp van programmawet 1, *Parl. St.* Senaat 2002-2003, nr. 2-1390/5, 9 (Verslag).

⁵²Rb. Brussel 10 februari 2006, *T. Vred.* 2007, 140, noot E. RIQUIER.

⁵³Rb. Luik 16 maart 2004, *T. Vred.* 2005, 153.

⁵⁴M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 386.

⁵⁵*Vred. Sint-Jans-Molenbeek* 25 maart 2003, *JT* 2003, 321, noot D. STERCKX.

bepaalde huurgeschillen zorgen en de bemiddelende rol van de vrederechter benadrukken.⁵⁶

39. In de praktijk meenden velen dat de verplichte voorafgaande poging tot minnelijke schikking overbodig en tijdrovend was. Het ging namelijk over een aparte procedure, naast de nadien op te starten procedure ten gronde. Daarenboven kwam nog eens dat de huurder vaak niet verscheen, wat dus een kostbaar tijdverlies was voor de vredegerechten en voor de verhuurders.⁵⁷ Bovendien maakten huurders misbruik van de voorafgaande verzoeningspoging om zo het dossier te rekken.⁵⁸
40. Met de wet van 18 juni 2008⁵⁹ werd de verplichte verzoeningsprocedure bij huurtwisten voor het instellen van een rechtsvordering afgeschaft. Dit geldt enkel voor hoofdvorderingen vanaf 24 juli 2008. De wetgever wil zo vermijden dat vrederechters onnodig belast worden.⁶⁰
41. Bovendien kan de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst samengaan met de uitzetting van de huurder uit het gehuurde pand. De vrederechter moet dit uitspreken.⁶¹ Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 12.
42. Een dwangsom kan in principe niet uitgesproken worden, aangezien het hier gaat over een vordering die ertoe strekt een veroordeling tot betaling van een geldsom te verkrijgen.⁶²
43. Opgemerkt moet worden dat de huurder soms de *exceptio non adimpleti contractus* inroept als hij of zij de betaling van de huurprijs heeft opgeschort wegens de niet-nakoming door de verhuurder van zijn verplichtingen.⁶³ Belangrijk om mee te delen

⁵⁶Ontwerp van programmawet 1, *Parl. St.* Senaat 2002-2003, nr. 2-1390/5, 8 (Verslag).

⁵⁷R. VASSEUR, "Wetgever optimaliseert verzoeningsprocedure bij huurgeschillen", *Juristenkrant* 2008, afl. 173, 2.

⁵⁸X, "Verzoeningspoging bij huurgeschil moet alleen nog in geschilfase vanaf 24 juli 2008", *Vastgoed info* 2008, afl. 14, 4.

⁵⁹Wet 18 juni 2008 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen, *BS* 14 juli 2008, 36805.

⁶⁰X., "Verzoeningspoging bij huurgeschil moet alleen nog in geschilfase vanaf 24 juli 2008", *Vastgoed info* 2008, afl. 14, 3.

⁶¹Art. 591 Ger.W.; S. DE MEUTER, "Wanbetaling door de huurder" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven/Amersfoort, Acco, 1996, 350.

⁶²Art. 1385bis, eerste lid Ger.W.

⁶³Vred. Brugge 18 oktober 1980, *RW* 1981-82, 332.

is dat een minimale tekortkoming van de verhuurder moeilijk de volledige opschorting van betaling kan meebrengen.⁶⁴ Bovendien moet het feit dat de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt voldoende worden bewezen.⁶⁵

44. Kan de verhuurder ook de ENAC invoeren indien de huurder zijn of haar betalingsverplichting niet nakomt? De rechtsleer haalt aan dat de opschorting op zichzelf de uitvoering van de verbintenis niet definitief onmogelijk mag maken.⁶⁶ Bijgevolg moet het gebruik van de ENAC door de verhuurder worden ontzegd, aangezien de verhuurder moet instaan voor voortdurende verbintenissen zoals rustig genot waarborgen en de ENAC tot gevolg zou hebben dat de verbintenis definitief onmogelijk zou worden.⁶⁷

4.2 Het gemeen huurrecht

4.2.1 Opzegging

4.2.1.1 Huur van onbepaalde duur

45. Art. 1736 BW bepaalt: *“Onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand. De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand.”*
46. Deze bepaling is van toepassing als er geen duur is overeengekomen in het huurcontract of bij een mondelinge huurovereenkomst.⁶⁸ Mondelinge huurovereenkomsten worden namelijk weerlegbaar vermoed voor onbepaalde duur te zijn gesloten.⁶⁹
47. Artikel 1758 BW bepaalt: *“De huur van een gemeubileerd appartement wordt geacht te zijn aangegaan bij het jaar, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per*

⁶⁴Vred. Kraainem 16 december 2004, *Huur* 2005, 24.

⁶⁵Vred. Brugge 18 oktober 1980, *RW* 1981-82, 332.

⁶⁶C. CAUFFMAN, “Opschorting bij niet nakoming” in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 168, nr. 52.

⁶⁷S. STIJNS, K. VANDERSCHOT en F. VERMANDER, “Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 543.

⁶⁸C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten syllabus*, Brugge, die Keure, 2008, 151.

⁶⁹A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 9.

jaar; Bij de maand, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per maand; Bij de dag, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per dag.”

4.2.1.2 Huur van bepaalde duur

48. Artikel 1737 BW bepaalt: *“Indien de huur bij geschrift is aangegaan, eindigt zij van rechtswege wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.”*
49. Partijen kunnen echter in onderling akkoord afspreken dat een opzegging toch vereist is.⁷⁰
50. In principe kan bij de huur van bepaalde duur de huurovereenkomst niet voortijdig opgezegd worden.⁷¹ Partijen kunnen echter uitdrukkelijk bedingen in hun huurcontract dat dit wel mogelijk is.⁷²

4.2.2 Beëindiging bij onderling akkoord

51. Art. 1134 BW bepaalt: *“Alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, strekken degenen die deze hebben aangegaan, tot wet. Zij kunnen niet herroepen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op de gronden door de wet erkend. Zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht.”*
52. Dit is een regel van het algemeen verbintenissenrecht. Deze regel is dus van toepassing op huurcontracten, zolang het gemeen huurrecht of de bijzondere wetgeving inzake huur er niet van afwijken.⁷³
53. De partijen beslissen in onderling akkoord om het huurcontract voortijdig te beëindigen. Dit akkoord wordt best vastgelegd in een geschrift, om bewijsproblemen te voorkomen.⁷⁴

⁷⁰A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 12.

⁷¹A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 12.

⁷²A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 13.

⁷³A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 15.

⁷⁴M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU, J. VANDENBERGHE en T. VANDROMME, *Huurzakboekje 2011*, Mechelen, Kluwer, 2011, 60.

4.2.3 Uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde

54. Art. 1762*bis* BW bepaalt: “*De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden.*”

4.2.3.1 Ontstaan

55. Dit artikel is ingevoerd bij de wet van 30 mei 1931.⁷⁵ Het is een bepaling van dwingend recht in het algemeen huurrecht.⁷⁶

56. Het is ingevoerd in een periode van ernstige economische crisis.⁷⁷ Het doel is de huisvesting van de huurders te beschermen.⁷⁸ Het was namelijk een antwoord van de wetgever op de economische crisis van het interbellum, waardoor de huisvesting van vele gezinnen werd bedreigd.⁷⁹

57. Een andere oorzaak was dat in de praktijk vaak uitdrukkelijk ontbindende bedingen in huurovereenkomsten m.b.t. onroerende goederen werden ingevoerd.⁸⁰ De rechtsregels over de gerechtelijke ontbinding zijn namelijk van aanvullend recht, zodat de rechterlijke tussenkomst door de partijen gemakkelijk kon worden uitgeschakeld door een uitdrukkelijk ontbindend beding in te voeren in de overeenkomst.⁸¹ Dit had als gevolg dat een kleine vertraging in de betaling of één keer niet betalen van de huurprijs automatisch tot ontbinding van de huurovereenkomst kon leiden.⁸²

58. De wetgever wou een oplossing vinden voor dit alles. De mogelijkheid voor de verhuurder om van rechtswege de huurovereenkomst te beëindigen zonder rekening te houden met de ernst van het verzuim of de omstandigheden is namelijk gevaarlijk.

⁷⁵Wet 30 mei 1931 tot wijziging van titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 1-2 juni 1931.

⁷⁶M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 218.

⁷⁷M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 218.

⁷⁸Wetsontwerp tot wijziging van titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 1928-29, nr. 64, 4 (memorie van toelichting).

⁷⁹M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 218-219.

⁸⁰M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 219.

⁸¹S. STJNS, “Contractualisering van sancties in het privaatrecht, inzonderheid bij contractuele wanprestatie”, *RW* 2001-02, 1258, nrs. 21-23.

⁸²M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 219.

De verhuurder zal tot het uiterste gaan om zijn recht te doen gelden. Bovendien is het beding in contracten waarvan de tenuitvoerlegging moet lopen over een lange termijn, zoals huishuur, onrechtvaardig.⁸³

4.2.3.2 Inhoud

59. Met een uitdrukkelijk ontbindend beding wordt een beding bedoeld dat de eenzijdige ontbinding mogelijk maakt in geval van een foutieve wanprestatie van één van de contractspartijen.⁸⁴ Het verbod van artikel 1762*bis* BW slaat niet op het opnemen in huurcontracten van ontbindende voorwaarden in de zin van artikel 1183 BW, dit zijn toekomstige en onzekere gebeurtenissen die vreemd zijn aan elke fout van de partijen.⁸⁵

4.2.3.3 Uitwerking

60. Het Hof van Cassatie bepaalt dat het verbod in twee richtingen werkt. De bepaling maakt namelijk geen onderscheid of de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde ten laste van de huurder of ten laste van de verhuurder werd opgesteld.⁸⁶

61. De bepaling geldt voor elke soort huurovereenkomst m.b.t. onroerende goederen, namelijk zowel voor de huur van gemeen recht, de woninghuur, handelshuur, pacht of sociale woninghuur.⁸⁷ Bovendien is het verbod van toepassing ongeacht de aard van de wanprestatie van de huurder. Het kan bijvoorbeeld gaan om de niet-betaling van de huurprijs, het wijzigen van de bestemming van het gehuurde goed of een gebrek aan onderhoud.⁸⁸ Opgemerkt moet worden dat de bepaling niet geldt voor de huur van roerende goederen.⁸⁹

⁸³Wetsontwerp tot wijziging van titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 1928-29, nr. 64, 4 (memorie van toelichting).

⁸⁴M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 221.

⁸⁵S. STIJNS, K. VANDERSCHOT en F. VERMANDER, “Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 571, nr. 1327.

⁸⁶Cass. 24 maart 1994, *RW* 1995-96, 1451, noot A. VAN OEVELEN.

⁸⁷M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 219.

⁸⁸M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 219.

⁸⁹S. STIJNS, K. VANDERSCHOT en F. VERMANDER, “Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 572, nr. 1328.

62. Deze redenering wordt doorgetrokken naar de ontbinding op eenzijdige verklaring, namelijk de buitengerechtelijke ontbinding. Dergelijke eenzijdige wijze van beëindiging kan niet voor huurovereenkomsten m.b.t. onroerende goederen, aangezien het verbod op uitdrukkelijke ontbindende bedingen veel te gemakkelijk zou omzeild worden.⁹⁰

4.2.3.4 Doel

63. Het doel van het nietig verklaren van een uitdrukkelijk ontbindend beding wat betreft de huur van onroerende goederen, is het vrijwaren van de beoordelingsbevoegdheid van de rechter wat betreft de ernst van de contractuele tekortkoming en wat betreft de aangepastheid van de sanctie, met inbegrip van de uitstelbevoegdheid van de rechter.⁹¹

4.2.3.5 Gevolg

De rechter kan door dit verbod zelf beoordelen of de ontbinding van het contract redelijk verantwoord is ten aanzien van de fout of nalatigheid in de nakoming van de huurverplichtingen.

4.2.3.6 Frankrijk: La clause résolutoire de plein droit

64. Artikel 4-g van de wet van 6 juli 1989⁹² (hierna: De Wet) bepaalt: “*Est réputée non écrite toute clause : Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée*”

65. In Frankrijk kan ‘La clause résolutoire de plein droit’ worden ingevoegd in een huurcontract. Deze clausule houdt de automatische beëindiging in van het contract

⁹⁰M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 220.

⁹¹M. DAMBRE, “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 219.

⁹²Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

bij niet uitvoering van een verplichting. De rechter kan deze clause niet matigen. Vanaf het ogenblik dat een fout is vastgesteld, wordt het contract beëindigd.⁹³

66. Uit het wetsartikel volgt dat deze clause slechts in vier gevallen kan worden toegepast.
67. De clause kan enkel toegepast worden in het kader van ‘le défaut de paiement du loyer et des charges’ (het niet betalen van de huur en lasten), ‘le non-versement du dépôt de garantie’ (het niet betalen van de waarborgsom), ‘la non-souscription d’une assurance garantissant les risques locatifs (het niet aangaan van een verzekering ‘huurrisco’s)’⁹⁴ en in het kader van ‘le non-respect de l’obligation d’user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée’(het niet respecteren van de verplichting van het rustig genot van het gehuurde goed).⁹⁵
68. Dit wil zeggen dat in Frankrijk wel een ontbindend beding mogelijk is bij de wanprestatie van het niet betalen van de huurprijs door de huurder.
69. Artikel 24 van De Wet regelt het ontbindend beding met betrekking tot het niet betalen van de huur en lasten en voor het niet betalen van de waarborgsom.⁹⁶ De eerste alinea van dit artikel bepaalt bovendien dat het beding geen gevolgen heeft dan twee maanden nadat de aanmaning tot betaling vruchteloos is gebleven.⁹⁷
70. In deze twee maanden kan de huurder verschillende stappen ondernemen. Ten eerste kan de huurder de schuld betalen, zodat hij bevrijd zal zijn voor de toekomst.⁹⁸ Ten tweede kan hij onderhandelen over een afbetalingsplan met de verhuurder, met of zonder tussenkomst van de sociale diensten. Wanneer het afbetalingsplan wordt uitgevoerd, wordt de beëindiging van het contract opgeschort. Tot slot kan de huurder naar de rechter gaan om betalingstermijnen te krijgen.⁹⁹

⁹³H. DES LYONS en Y. ROUQUET, *Baux d’habitation*, Parijs, Delmas, 2005, 282.

⁹⁴Art. 4-g De Wet; H. DES LYONS en Y. ROUQUET, *Baux d’habitation*, Parijs, Delmas, 2005, 282-283.

⁹⁵Art. 4-g De Wet.

⁹⁶J. LAFOND en F. LAFOND, *Les baux d’habitation*, Parijs, LexisNexis Litec, 2005, 375.

⁹⁷H. DES LYONS en Y. ROUQUET, *Baux d’habitation*, Parijs, Delmas, 2005, 284.

⁹⁸H. DES LYONS en Y. ROUQUET, *Baux d’habitation*, Parijs, Delmas, 2005, 285.

⁹⁹H. DES LYONS en Y. ROUQUET, *Baux d’habitation*, Parijs, Delmas, 2005, 286.

4.2.3.7 Nederland

71. Artikel 7: 231, eerste lid Burgerlijk Wetboek bepaalt dat ontbinding van een huurovereenkomst wegens tekortschieten van de huurder in de nakoming van zijn verplichtingen, enkel door de rechter kan geschieden.
72. Dit heeft als gevolg dat de verhuurder de huurovereenkomst in principe niet kan ontbinden door middel van een buitengerechtelijke verklaring.¹⁰⁰ Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.¹⁰¹ Er kan dus niet overeengekomen worden dat er buitengerechtelijk ontbonden kan worden of dat de huurovereenkomst van rechtswege zal beëindigd worden bij het tekortschieten van de huurder.¹⁰²
73. Bovendien kan de rechter de huurder ten hoogste een maand geven om zijn verplichtingen nog na te komen.¹⁰³
74. Het is bijgevolg zo dat bedingen die bepalen dat een huurovereenkomst louter wegens verzuim van de huurder ontbonden zal zijn, nietig zullen zijn.¹⁰⁴
75. In Nederland geldt dus een gelijkaardig verbod van uitdrukkelijk ontbindende bedingen als in België.

4.2.4 Gerechtelijke ontbinding

4.2.4.1 Algemeen

76. Door het verbod op een uitdrukkelijk ontbindend beding, is er slechts één ontbindingsregime voor het huurcontract dat betrekking heeft op een onroerend goed, namelijk de gerechtelijke ontbinding.¹⁰⁵
77. De gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst in het nadeel van de huurder wordt meestal veroorzaakt door wanbetaling van de huurprijs door de huurder, dit op basis van de artikelen 1184, tweede lid en 1741 van het Burgerlijk Wetboek.¹⁰⁶

¹⁰⁰H.J. ROSSEL, *Huurrecht algemeen*, Deventer, Kluwer, 2011, 254.

¹⁰¹Art. 7: 231, derde lid Burgerlijk Wetboek.

¹⁰²H.J. ROSSEL, *Huurrecht algemeen*, Deventer, Kluwer, 2011, 254.

¹⁰³P. VAN DER SANDEN, "Huurbetaling en goed huurderschap" in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 107; Art. 7:280 Burgerlijk Wetboek.

¹⁰⁴P. VAN DER SANDEN, "Huurbetaling en goed huurderschap" in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 107.

¹⁰⁵M. DAMBRE, "De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed", *TBBR* 2013, afl. 4, 220.

78. De rechter moet de tekortkoming van de huurder, namelijk de wanbetaling, afwegen ten aanzien van de ontbinding van de huurovereenkomst, wat een zware sanctie is.¹⁰⁷ Er moet proportionaliteit bestaan tussen de wanbetaling en de ontbinding.¹⁰⁸ Uit de rechtspraak volgt dat tijdelijke betalingsmoeilijkheden¹⁰⁹ van de huurder of kleine onregelmatigheden¹¹⁰ in de betaling van de huurprijs meestal niet leiden tot de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst. De ontbinding is wel verantwoord indien herhaaldelijk of veel te laat werd betaald.¹¹¹

4.2.4.2 Voorafgaandelijke ingebrekestelling

79. Bij de gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst moet de nalatige contractant vooraf in gebreke worden gesteld. Het betreft een algemeen rechtsbeginsel.¹¹² De schuldeiser moet namelijk op duidelijke en ondubbelzinnige wijze aan de schuldenaar te kennen geven dat de verbintenis moet worden uitgevoerd. In de aanmaning hoeft niet vermeld te worden dat de gerechtelijke ontbinding van het contract zal worden gevorderd.¹¹³

80. De aanmaning geldt niet enkel voor de bestaande huurachterstal, een nieuwe ingebrekestelling voor de nog te vervallen huurgelden is bijgevolg niet nodig.¹¹⁴ De gevolgen van deze ingebrekestelling ad futurum zullen wel pas in werking treden op het moment dat de verbintenis opeisbaar is, bijvoorbeeld op de vervaldag van de huurtermijnen.¹¹⁵

¹⁰⁶M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 380.

¹⁰⁷J.L. FAGNART, "L'exécution de bonne foi des conventions: un principe en expansion", *RCJB* 1986, 301, nr. 20.

¹⁰⁸S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, 263, nr. 181.

¹⁰⁹Vred. Gent 27 september 2001, *TGR* 2002, 5.

¹¹⁰Rb. Brugge 18 maart 1987, *RW* 1987-88, 1414 (eenmalige betalingsachterstand); Vred. Wolvertem 29 maart 2001, *Huur* 2001, 141 (lichte vertraging tijdens de laatste maanden van de huurtijd).

¹¹¹Vred. Barvaux 23 mei 1989, *Rev.not.b.* 1989, 531, noot D.S.

¹¹²Cass. 9 april 1976, *RW* 1976-77, 921.

¹¹³K. DE GREVE, "Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics", *NNK* 2012, afl. 1, 6.

¹¹⁴K. DE GREVE, "Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics", *NNK* 2012, afl. 1, 6.

¹¹⁵S. STIJNS en S. DE COVEMAEKER, "Overzicht van rechtspraak inzake contractuele aansprakelijkheid" in S. STIJNS en H. VANDENBERGHE (eds.), *Themis, Vormingsonderdeel 23, Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2001, 56-57.

4.2.4.3 Een ernstige contractuele wanprestatie toerekenbaar aan de medecontractant

81. De gerechtelijke ontbinding veronderstelt het bestaan van een ernstige contractuele wanprestatie.¹¹⁶ Eerst en vooral wordt er gekeken of een uit het huurcontract voortvloeiende verbintenis niet werd nagekomen. Vervolgens zal de rechter de omvang en de draagwijdte van de door de partijen aangegane verbintenissen bestuderen.¹¹⁷ De contractuele fout die de huurder of de verhuurder begaan heeft, moet zodanig ernstig zijn dat het de ontbinding van de overeenkomst verantwoordt.¹¹⁸ Het is een bijkomende voorwaarde die in de rechtspraak ontstaan is.¹¹⁹
82. Bovendien moet de contractuele wanprestatie toerekenbaar zijn aan de contractant aan wie ze verweten wordt. Niet toerekenbaar zijn wanprestaties door omstandigheden vreemd aan de wil van de medecontractant of indien de wanprestatie onoverkomelijk en onvoorzienbaar was.¹²⁰
83. De bewijslast is voor degene die de inbreuk op de contractuele verplichting inroept.¹²¹ Men mag bovendien alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen, gebruiken om de wanprestatie te bewijzen.¹²² Degene die beweert bevrijd te zijn, moet het bewijs leveren van de betaling of van het feit dat het tenietgaan van zijn verbintenis heeft teweeggebracht.¹²³
84. De feitenrechter heeft de soevereine bevoegdheid om zich uit te spreken over de ernst van de contractuele wanprestatie, het Hof van Cassatie oefent daarop wel een marginale wettelijkheidscontrole uit.¹²⁴

¹¹⁶Cass. (1ste k.) 24 september 2009, *RW* 2010-11, afl. 32, 1346, noot J. DE WEGGHELEIRE.

¹¹⁷Cass. 24 september 2009, *RW* 2010-11, 1346.

¹¹⁸Cass. 24 september 2009, *RW* 2010-11, 1346.

¹¹⁹Cass. 31 januari 1991, *Arr.Cass.* 1990-91, 584.

¹²⁰K. DE GREVE, "Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics", *NNK* 2012, afl. 1, 7.

¹²¹Art. 1315 BW; Art. 870 Ger.W.

¹²²K. DE GREVE, "Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics", *NNK* 2012, afl. 1, 7.

¹²³Art. 1315 BW.

¹²⁴Cass. 31 januari 1991, *Arr.Cass.* 1990-91, 584.

4.2.4.4 De uitstelbevoegdheid van de rechter

85. De rechter kan respijt verlenen, ook al zijn alle toepassingsvoorwaarden voor de gerechtelijke ontbinding verenigd.¹²⁵

4.2.4.4.1 Uitstel van betaling

86. Art. 1244, tweede lid BW bepaalt: *“Maar de rechter kan, niettegenstaande ieder andersluidend beding, met inachtneming van de toestand der partijen, gebruik makend van deze bevoegdheid met grote omzichtigheid en daarbij rekening houdend met de termijnen die de schuldenaar reeds heeft genoten, gematigd uitstel verlenen voor de betaling en de vervolgingen doen schorsen, ook wanneer de schuld blijkt uit een andere authentieke akte dan een vonnis.”* De uitstelmogelijkheid is van openbare orde, aangezien dit artikel de openbare orde raakt.¹²⁶

87. De huurder moet wel ongelukkig en te goeder trouw zijn, vooraleer de rechter betalingstermijnen toestaat.¹²⁷ Het gaat hier om de situatie waarbij de verhuurder de uitvoering in natura van de huurovereenkomst heeft gevorderd. De rechter is dus bevoegd om afbreuk te doen aan de verbindende kracht van de overeenkomst, dit op grond van menslievendheid en individuele billijkheid.¹²⁸ In de praktijk houdt deze bevoegdheid in dat de rechter een gespreide betaling van achterstallige huur toekent.¹²⁹ Opgemerkt moet worden dat het uitstel niet tot gevolg mag hebben dat de schuldenaar de facto van zijn betalingsverbintenis wordt bevrijd, dit kan bijvoorbeeld zo zijn omdat de maandelijkse afkortingen de maandelijkse interesten niet of nagenoeg niet overtreffen.¹³⁰

¹²⁵K. DE GREVE, “Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics”, *NNK* 2012, afl. 1, 14.

¹²⁶K. DE GREVE, “Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics”, *NNK* 2012, afl. 1, 14.

¹²⁷P. DAENENS, “De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden (artikel 1759bis B.W.) en het uitstel van betaling (artikel 1244 B.W.)”, *T. Vred.* 1988, 271.

¹²⁸S. STIJNS, “De uitstelbevoegdheid van de rechter bij de ontbinding van het huurcontract”, *T. Vred.* 2006, 301.

¹²⁹M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 387.

¹³⁰Cass. 19 juni 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, 1438.

4.2.4.4.2 Ontbindingsuitstel

88. Art. 1184, 3de lid BW bepaalt: “*De ontbinding moet in rechte gevorderd worden, en aan de verweerder kan, naar gelang van de omstandigheden, uitstel worden verleend.*”
89. Indien de bij vonnis toegekende betalingstermijnen niet gerespecteerd worden, kan de rechter de ontbinding van de huurovereenkomst opleggen. Hier gaat het over de situatie waarbij de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst heeft gevorderd en de rechter gebruik maakt van zijn uitstelbevoegdheid op grond van artikel 1184, derde lid van het Burgerlijk Wetboek.¹³¹
90. Bij ontbindingsuitstel moet niet worden aangetoond dat de schuldenaar ongelukkig en te goeder trouw is. Toch zal de kwade trouw een rol spelen, aangezien er rekening zal mee gehouden worden bij de billijkheidsbeoordeling “naargelang van de omstandigheden”.¹³² Een tweede verschil met uitstel van betaling is dat ontbindingsuitstel beperkt is tot één uitstel.¹³³ Er kan dus geen hernieuwing zijn van uitstel.
91. Als de wanprestatie van de huurder bewezen is, maar de rechter uitstel van ontbinding uitsprekt wegens billijkheidsredenen, krijgt de ontbinding pas uitwerking indien de schuldenaar volhardt in de contractuele wanprestatie.¹³⁴ Dit is niet in strijd met het verbod op een uitdrukkelijk ontbindend beding van artikel 1762*bis* BW, want het gaat om een voltooide contractuele wanprestatie van de huurder waarover de rechter heeft geoordeeld.¹³⁵

¹³¹M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 387.

¹³²A. VAN OEVELEN, “De toekenning van een uitstel van betaling (artikel 1244, tweede lid B.W.) mag er niet toe leiden dat de schuldenaar van zijn verbintenis wordt bevrijd”, *RW* 1987-88, 1504.

¹³³M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 388.

¹³⁴S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1994, 282-287, nrs. 194-197.

¹³⁵M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 411, nr. 957.

4.2.4.5 Gevolgen van de ontbinding

92. Principieel dooft de ontbinding van een overeenkomst alle erin gelegen verbintenissen uit. Dit heeft als gevolg dat vanaf de datum waarop de ontbinding uitwerking heeft, de ontbonden overeenkomst voor de partijen geen grondslag meer is van rechten of verplichtingen.¹³⁶
93. De gerechtelijke ontbinding van een duurcontract, zoals een huurovereenkomst, werkt, wat de gevolgen ervan betreft, in principe, terug tot de vordering in rechte, tenzij hetgeen ingevolge de overeenkomst na die vordering is uitgevoerd, niet kan worden teruggegeven,¹³⁷ dan kan het tijdstip van de ontbinding worden bepaald na de datum van de vordering in rechte.¹³⁸
94. Dit heeft als gevolg dat in principe de verhuurder geen huurgelden meer kan vorderen die vervallen in de loop van de procedure.¹³⁹

4.3 Woninghuur

95. De Woninghuurwet is van dwingend recht.¹⁴⁰

4.3.1 Toepassingsvoorwaarden

96. Er moeten vier voorwaarden cumulatief voldaan zijn, opdat de huurovereenkomst onder de Woninghuurwet zou vallen. Er moet ten eerste sprake zijn van een huurovereenkomst. Ten tweede moet het slaan op een woning. Ten derde moet die woning de hoofdverblijfplaats zijn van de huurder. Tot slot moet dit gebeuren met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.¹⁴¹

4.3.2 Duur van de woninghuurovereenkomst

4.3.2.1 Principiële duur van negen jaar

97. Art. 3, §1 Woninghuurwet bepaalt: *“Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. De*

¹³⁶Cass. 5 juni 2009, *Arr.Cass.* 2009, 1563.

¹³⁷Cass. 28 juni 1990, *Arr.Cass.* 1989-90, 1401.

¹³⁸M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 383.

¹³⁹Rb. Brugge 15 september 1995, *AJT* 1995-96, 533, noot P. DE SMEDT.

¹⁴⁰Art. 12 Woninghuurwet.

¹⁴¹Art. 1, §1, eerste lid Woninghuurwet.

huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden voor de vervalddag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend. Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.”

98. Indien de huurovereenkomst gesloten is voor een periode die meer is dan drie en minder is dan negen jaar, wordt deze automatisch verlengd tot negen jaar.¹⁴² De minimumduur van 9 jaar geldt eveneens voor de mondelinge huur en de geschreven huur van onbepaalde duur.¹⁴³

4.3.2.2 Huur van korte duur

99. Art. 3, §6, eerste lid Woninghuurwet bepaalt: *“In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.”*

100. Art. 3, §6, vierde lid Woninghuurwet bepaalt: *“Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.”*

4.3.2.3 Huur van lange duur

101. Art. 3, §7, eerste t.e.m. derde lid Woninghuurwet bepaalt: *“In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat. Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervalddag een opzegging betekent. Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.”*

¹⁴²M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU, J. VANDENBERGHE en T. VANDROMME, *Huurzakboekje 2011*, Mechelen, Kluwer, 2011, 48, nr. 82.

¹⁴³M. DAMBRE, “De duur en de beëindiging van de huurovereenkomst” in B. HUBEAU (ed.), *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 36, nr. 73.

4.3.3 Beëindiging van de woninghuurovereenkomst

4.3.3.1 Gronden van beëindiging van het gemeen recht

4.3.3.1.1 Beëindiging door onderling akkoord

102. In de Woninghuurwet is niets geregeld, zodat het gemeen recht van toepassing is.¹⁴⁴

4.3.3.1.2 Ontbinding wegens wanprestatie

103. Een woninghuurovereenkomst kan ontbonden worden wegens een contractuele wanprestatie.¹⁴⁵

4.3.3.2 Opzegging door de verhuurder

4.3.3.2.1 Opzegging door de verhuurder omwille van persoonlijke bewoning of bewoning door familieleden

104. Dit is hier niet van toepassing.

4.3.3.2.2 Opzegging door de verhuurder wegens het uitvoeren van werken

105. Dit is hier niet van toepassing.

4.3.3.2.3 Opzegging door de verhuurder zonder motief

106. Art. 3, §4 Woninghuurwet bepaalt: *“Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.”*

107. Dit artikel is echter niet van toepassing op huurovereenkomsten van korte duur.¹⁴⁶

4.4 Handelshuur

108. De Handelshuurwet heeft geen gelijkaardige bepaling als art. 12 Woninghuurwet, toch is er geen twijfel over haar overwegend imperatief karakter.¹⁴⁷

¹⁴⁴A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 126.

¹⁴⁵A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 128.

¹⁴⁶Art. 3, §6, tweede lid Woninghuurwet.

4.4.1 Toepassingsvoorwaarden

109. Artikel 1 Handelshuurwet bepaalt: *“De bepalingen van deze afdelingen zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.”*

4.4.2 Duur van de handelshuurovereenkomst

4.4.2.1 Principiële duur van negen jaar

110. Art. 3, eerste lid Handelshuurwet bepaalt: *“De duur van de huur mag niet korter zijn dan negen jaren.”*

4.4.2.2 Huur van korte duur

111. De Handelshuurwet voorziet niet de mogelijkheid om een huurovereenkomst met een looptijd van minder dan negen jaar te sluiten. Toch kunnen handelshuurovereenkomsten van kortere duur voorkomen. Een handelshuurovereenkomst die aangegaan is voor een kortere duur dan negen jaar is relatief nietig, maar kan voorkomen indien de huurder zich er niet tegen verzet.¹⁴⁸

4.4.2.3 Huur van lange duur

112. Art. 3, eerste lid Handelshuurwet bepaalt enkel dat de duur van de huur niet korter mag zijn dan negen jaar. Er lijkt bijgevolg de partijen niets in de weg te staan een langere termijn overeen te komen.¹⁴⁹ De Handelshuurwet heeft dus geen specifieke regeling, zodat het gemeen huurrecht geldt. De bovengrens van 99 jaar, die op alle huurovereenkomsten van toepassing is, zal bijgevolg gelden.¹⁵⁰

¹⁴⁷B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 18-19.

¹⁴⁸A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 120.

¹⁴⁹A. PAUWELS, *Handelshuur in APR*, Brussel, Larcier, 1971, 75.

¹⁵⁰A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 121.

4.4.3 Beëindiging handelshuurovereenkomst

4.4.3.1 Gronden van beëindiging in het gemeen recht

4.4.3.1.1 Beëindiging door onderling akkoord

113. De Handelshuurwet heeft een specifieke regeling wat de beëindiging in onderling akkoord betreft, die bijgevolg voorrang heeft op het gemeen recht.¹⁵¹ Art. 3, vierde lid Handelshuurwet bepaalt namelijk dat partijen ten allen tijde de lopende huur kunnen beëindigen op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring. Dit is enerzijds een loutere toepassing van het beginsel uit art. 1134 BW, anderzijds vereist de wetgever bij handelshuurovereenkomsten een aantal formele voorwaarden.¹⁵²

4.4.3.1.2 Ontbinding

114. Een handelshuurovereenkomst kan ontbonden worden wegens een contractuele wanprestatie.¹⁵³

4.4.3.2 Opzegging door de verhuurder

115. De Handelshuurwet bevat slechts één vroegtijdige beëindigingsmogelijkheid in hoofde van de verhuurder.¹⁵⁴ Het gaat om een opzeggingsmotief voor eigen of familiaal gebruik,¹⁵⁵ zodat de verhuurder zich hier niet kan op beroepen als hij de huurovereenkomst wil opzeggen enkel wegens wanbetaling van de huurder.

4.5 Pacht

4.5.1 Het toepassingsgebied

116. Artikel 1 van de Pachtwet bepaalt:

“De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :

¹⁵¹A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 126.

¹⁵²M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux in Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 1984, 104, nr. 1591.

¹⁵³A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 128.

¹⁵⁴De bijzondere gevallen die geregeld worden in art. 12 en art. 14, derde lid Handelshuurwet buiten beschouwing gelaten; A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 132.

¹⁵⁵Art. 3, vijfde lid Handelshuurwet.

1° de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Onder " landbouwbedrijf " wordt verstaan de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;

2° het in gebruik nemen van onroerende goederen, zoals bepaald in de vorige paragraaf, door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur.

Op het aldus verleende recht zijn de bepalingen van boek II, titel III, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing."

4.5.2 Duur van de pachtovereenkomst

4.5.2.1 Principiële duur van negen jaar

117. Artikel 4, eerste lid Pachtwet bepaalt: *"De pachtijd wordt vastgesteld door de partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht."*

4.5.2.2 Huur van korte duur

118. Art. 4 Pachtwet is dwingend in het voordeel van de pachter, zodat de verpachter zich niet tegenover de pachter kan beroepen op een overeenkomst met een kortere pachtijd dan negen jaar.¹⁵⁶ Of de pachter daarentegen zich tegenover de verpachter zou kunnen beroepen op een overeenkomst met een pachtduur van minder dan negen jaar is minder duidelijk.¹⁵⁷

¹⁵⁶A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 149.

¹⁵⁷E. STASSIENS, *Pacht in APR*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België en Story-Scientia, 1997, 78-79, nr. 95.

4.5.2.3 Huur van lange duur

119. De Pachtwet voorziet, een bijzondere regeling voor langlopende pachten in art. 8, §§2 en 3 van de Pachtwet.¹⁵⁸

120. Art. 4, eerste lid van de Pachtwet bepaalt enkel dat de duur van de huur niet korter mag zijn dan negen jaar, zodat niets de partijen in de weg lijkt te staan een langere termijn overeen te komen. Aangezien er geen andersluidende regeling is, geldt het gemeen recht met betrekking tot huurovereenkomsten, zodat de bovengrens van 99 jaar nageleefd moeten worden.¹⁵⁹

4.5.3 Beëindiging pachtovereenkomst

4.5.3.1 Gronden van beëindiging van het gemeen recht

4.5.3.1.1 Beëindiging door onderling akkoord

121. In art. 14, tweede lid van de Pachtwet wordt de beëindiging door onderling akkoord aan welbepaalde vormvereisten onderworpen. Dit artikel bepaalt namelijk dat partijen een einde kunnen maken aan de lopende pacht op voorwaarde dat hun akkoord vastgesteld wordt bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging.¹⁶⁰

4.5.3.1.2 Ontbinding

122. Pachtovereenkomsten kunnen ontbonden worden ten gevolge van een contractuele tekortkoming.¹⁶¹ Art. 29 van de Pachtwet bevat een bijzondere toepassing van de ontbinding.¹⁶²

4.5.3.2 Opzegging door de verhuurder

123. De verpachter kan uitsluitend opzegging geven om de redenen vervat in de art. 6, 7, 8 en *8bis* van de Pachtwet. Art. 11 van de Pachtwet legt de duur van de

¹⁵⁸A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 151.

¹⁵⁹A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 151.

¹⁶⁰A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 154-155.

¹⁶¹A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 155.

¹⁶²A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 155-156.

opzeggingstermijn vast.¹⁶³ Opzegging omwille van wanbetaling staat niet vermeld in deze artikelen.

4.6 Verjaring van de vordering tot betaling van achterstallige huur

124. De vordering die de verhuurder kan instellen wegens wanbetaling door de huurder, verjaart na vijf jaar.¹⁶⁴ Dit heeft tot gevolg dat de verhuurder de rechtsvordering tot betaling van de achterstallige huurgelden moet instellen binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de opeisbaarheid van de huurgelden, dit is de vervaldag die partijen in het huurcontract hebben vastgelegd.¹⁶⁵ Opgemerkt moet worden dat de dies a quo, de vervaldag zelf, bij de berekening van de verjaringstermijn niet meegerekend wordt.¹⁶⁶ De vijfjarige verjaringstermijn geldt voor elke vorm van huur, namelijk voor zowel de huishuur, woninghuur, handelshuur als pacht.¹⁶⁷ Het is van geen belang of de huurder al dan niet heeft erkend dat hij de huurgelden niet heeft betaald.¹⁶⁸
125. Artikel 2244 BW bepaalt: *“Een dagvaarding voor het gerecht, een bevel tot betaling, of een beslag, betekend aan hem die men wil beletten de verjaring te verkrijgen, vormen burgerlijke stuiting.”*
126. Bovendien is het zo dat in de loop van een procedure die wordt ingesteld op verzoek van de huurder, de verhuurder zijn wedereis met betrekking tot achterstallige huurgelden door middel van de neerlegging van een conclusie ter griffie kan formuleren, wat ook leidt tot de stuiting van de verjaring.¹⁶⁹

¹⁶³A. VAN HECKE, *De duur van een huurovereenkomst*, thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 157.

¹⁶⁴Art. 2277, derde en vijfde lid BW.

¹⁶⁵M. DAMBRE, *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 389.

¹⁶⁶M. CLAVIE, “Les conditions financières” in G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUŁ en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, La Chartre, 2006, 243, nr. 3.

¹⁶⁷S. STIJNS en H. VUYE, “De verjaring van periodiek weerkerende schulden herbekeken (art. 2277 B.W)”, *TBBR* 1998, 321-338.

¹⁶⁸M. CLAVIE, “Les conditions financières” in G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUŁ en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, La Chartre, 2006, 243, nr. 3.

¹⁶⁹M. CLAVIE, “Les conditions financières” in G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUŁ en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, La Chartre, 2006, 244, nr. 3.

4.7 Bevoegde rechter

127. Artikel 591, 1^o Ger.W. bepaalt: “*Ongeacht het bedrag van de vordering, neemt de vrederechter kennis: van geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en van de samenhangende vorderingen die ontstaan uit de verhuring van een handelszaak; van vorderingen tot betaling van vergoedingen voor bewoning van en tot uitzetting uit plaatsen zonder recht betrokken, onverschillig of die vorderingen al dan niet volgen uit een overeenkomst; van alle geschillen betreffende de uitoefening van het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen.*”
128. De vrederechter is bijgevolg bevoegd om zich uit te spreken over vorderingen die verbandhouden met wanbetaling door een huurder van een onroerend goed.

4.8 Nalatigheidsinteressen, strafbeding en dwangsom

4.8.1 Nalatigheidsinteressen

129. Partijen kunnen in de huurovereenkomst uitdrukkelijk bepalen dat er nalatigheidsinteressen aan een overeen te komen intrestvoet door de huurder verschuldigd zijn in het geval dat die de huur laattijdig betaalt.¹⁷⁰ De intrestvoet is wel vrij bepaalbaar, maar er moet rekening worden gehouden met het matigingsrecht van de rechter als de bedongen intrest kennelijk de ten gevolge van de vertraging geleden schade te boven gaat¹⁷¹.¹⁷²
130. Partijen kunnen bovendien de voorafgaande ingebrekestelling door te schuldeiser laten vallen, door te bepalen dat de conventionele nalatigheidsinteressen automatisch of van rechtswege beginnen te lopen van zodra de huur niet betaald werd op de overeengekomen vervaldag.¹⁷³

¹⁷⁰M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 410.

¹⁷¹ Art. 1153, laatste lid BW.

¹⁷²M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 410.

¹⁷³M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 410.

131. Indien de huurovereenkomst niets dergelijks bepaalt, moet er gekeken worden naar de gemeenrechtelijke principes.¹⁷⁴ De verhuurder moet de huurder eerst in gebreke stellen bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot, waarna de moratoire nalatigheidsintresten aan de wettelijke intrestvoet beginnen te lopen^{175, 176}.

4.8.2 Strafbeding

132. Bovendien kan aan laattijdige betaling een strafbeding verbonden worden. Het forfaitair bedrag dat door de partijen bepaald wordt, is wel onderworpen aan het matigingsrecht van de rechter^{177, 178}.

4.8.3 Dwangsom

133. Aangezien de verplichting tot betaling van de huurgelden de betaling van een geldsom inhoudt, kan de rechter geen dwangsom hangen aan de veroordeling tot betaling van achterstallige huurgelden^{179, 180}. Een dwangsom kan echter wel worden opgelegd indien men een huurder wil verplichten de termijnen voor de betaling van huurgelden strikt te respecteren, aangezien dit dan gaat om een verplichting om iets te doen¹⁸¹.

¹⁷⁴M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 410.

¹⁷⁵Art. 1153, eerste en derde lid BW.

¹⁷⁶M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 410.

¹⁷⁷Art. 1231, §1 BW.

¹⁷⁸M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 410.

¹⁷⁹Art. 1385bis, eerste lid Ger.W.

¹⁸⁰B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, 227-228.

¹⁸¹J. HERBOTS, C. PAUWELS, E. DEGROOTE, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1988-1994)", *TPR* 1994, 792, nr. 202.

HOOFDSTUK 5: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

134. In de wet worden veel sanctiemechanismes voorzien waarop de verhuurder zich kan beroepen bij wanbetaling van de huurder. De verhuurder moet eerst uitmaken voor zichzelf of hij de huurovereenkomst wil voortzetten en enkel een vordering tot achterstallige huurgelden zal instellen, of dat hij het huurcontract wil beëindigen.
135. Indien de verhuurder de huurovereenkomst wil beëindigen kan hij ten eerste kiezen om de huurovereenkomst voortijdig op te zeggen. Nadelen aan deze keuze is dat de wet vaak slechts een beperkt aantal opzeggingsmogelijkheden opneemt en dat je rekening moet houden met een opzeggingstermijn en opzeggingsvergoeding.
136. Indien er sprake is van een wanprestatie kan de verhuurder kiezen om een ontbinding te vorderen. Nadeel aan de ontbinding is dat er een ingebrekestelling nodig is, wat niet alleen geld maar ook tijd kost en dat de contractuele wanprestatie ernstig genoeg moet worden bevonden door de rechter. Daarenboven moet de contractuele wanprestatie ook toerekenbaar zijn aan de huurder. Een ander nadeel is dat de verhuurder hiervoor de bewijslast draagt.
137. Deze nadelen moeten allemaal niet ondergaan worden. Je kan namelijk ook in onderling akkoord de huurovereenkomst beëindigen.

HOOFDSTUK 6: ZEKERHEDEN

138. De verhuurder kan zich vooraf al beschermen tegen eventuele wanbetaling van de huurder. Hij kan dit doen door bij aanvang van de huur een of andere vorm van zekerheid te eisen, die gegeven wordt door de huurder zelf of door een derde die zich verbindt voor de huurder.¹⁸²
139. Bovendien kan de verhuurder zich ook beroepen op het voorrecht van de onbetaalde verhuurder, indien de voorwaarden voldaan zijn.¹⁸³
140. Tot slot kan de verhuurder zijn voorrecht verzekeren door pandbeslag te laten leggen.¹⁸⁴

6.1 Het voorrecht van de onbetaalde verhuurder

6.1.1 Inleiding

141. Het gunstregime van de verhuurder van een onroerend goed bestond al in het Romeins Recht.¹⁸⁵ Dit werd integraal behouden bij de totstandkoming van de Hypotheekwet in 1851. Hiervoor zijn twee belangrijke economische redenen. Ten eerste verhoogt het voorrecht de verhuurbaarheid van het pand, wat vooral belangrijk is voor minder kapitaalkrachtige huurders. Ten tweede heeft het als gevolg dat de verhuurder zich soepeler kan gedragen bij wanbetaling door de huurder.¹⁸⁶
142. Er zijn mensen die menen dat de wetgever te vrijgevig is geweest met de bescherming van de verhuurder. Er wordt gepleit om de bescherming van de verhuurder te laten afhangen van de diligentie van de verhuurder.¹⁸⁷

¹⁸²J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 4.

¹⁸³Art. 20, 1° Wet 16 december 1851 BURGERLIJK WETBOEK. - BOEK III _ TITEL XVIII : Voorrechten en hypotheek, BS 22 december 1851, 0 (hierna: Hyp.W.).

¹⁸⁴Art. 1461 Ger.W.

¹⁸⁵D. VAN OVERLOOP, “Het voorrecht van de verhuurder”, *Jura Falc.* 1979, 27.

¹⁸⁶E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1999, 170.

¹⁸⁷Brussel 26 februari 1982, *JT* 1983, 236, noot F. GLANSDORFF.

143. Bovendien mag niet vergeten worden dat de verhuurder naast het voorrecht van artikel 20, 1^o Hyp.W., vaak nog een andere vorm van zekerheidsstelling bezit.¹⁸⁸ Deze zekerheidsstellingen kunnen door de wetgever geregeld zijn ofwel tot stand zijn gekomen door loutere conventionele afspraken tussen partijen.¹⁸⁹

6.1.2 De bevoorrechte verhuurder

144. Elke persoon die een onroerend goed in huur heeft gegeven, kan zich beroepen op het voorrecht van de verhuurder.¹⁹⁰
145. Bovendien doet de hoedanigheid van de verhuurder er niet toe. Zo is het voorrecht van toepassing op zowel de verhuurder-eigenaar, de verhuurder-vruchtgebruiker als de verhuurder-bezitter.¹⁹¹ Dit geldt ook voor de verhuurder-huurder in geval van onderhuur.¹⁹²
146. Het voorrecht houdt op te bestaan wanneer de verhuurder zijn titel over het voorwerp van de huurovereenkomst verliest, dit kan bijvoorbeeld door verkoop van het voorwerp.¹⁹³

6.1.3 De gewaarborgde schuldvordering

147. Het voorwerp van de huurovereenkomst moet een onroerend goed zijn.¹⁹⁴ Dit heeft als gevolg dat het voorrecht niet enkel van toepassing is bij de verhuring van woonhuizen en hofsteden, maar ook van garages, winkelruimtes, fabrieksruimtes, weilanden, mijnterrils¹⁹⁵ en zelfs groeven.¹⁹⁶ Het voorrecht is echter niet van toepassing op de verhuur van roerende goederen.¹⁹⁷

¹⁸⁸R. PARIJS, "De verhuurder: een bevoorrecht schuldeiser", *TBH* 1989, 748.

¹⁸⁹S. DE MEUTER, "De waarborgen voor de verhuurder" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven/Amersfoort, Acco, 1996, 315.

¹⁹⁰S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 125.

¹⁹¹S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 126.

¹⁹²R. PARIJS, "De verhuurder: een bevoorrecht schuldeiser", *TBH* 1989, 749.

¹⁹³Antwerpen 18 mei 1998, *RW* 1999, 408, noot E. DIRIX.

¹⁹⁴S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 125.

¹⁹⁵Bergen 30 december 1992, *JLMB* 1993, 1481.

¹⁹⁶Cass. 2 oktober 1968, *RW* 1968-69, 686.

¹⁹⁷S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 125.

148. Een wezenlijke voorwaarde zodat artikel 20, 1° Hyp.W. van toepassing zou zijn, is dat er sprake moet zijn van een huur. Of deze mondeling of schriftelijk en al dan niet geregistreerd is, heeft geen belang.¹⁹⁸ Als er geen huur is, is er geen voorrecht.¹⁹⁹
149. In artikel 20, 1° Hyp.W. wordt een onderscheid gemaakt wat betreft de gewaarborgde schuldvordering tussen de huur van een huis en de huur van een hoeve. Indien het gaat over de verhuur van een huis, is het voorrecht slechts van toepassing op de vorderingen die betrekking hebben op de huurgelden van twee vervallen jaren, op de lopende huur en op de huur van het jaar dat erop volgt.²⁰⁰ DE PAGE meent dat dit is om te vermijden dat huurder en verhuurder afspraken zouden maken waarbij andere schuldeisers benadeeld zouden worden. Indien de volledige schuldvordering van de verhuurder bevoorrecht zou zijn op alles wat het goed stoffeert, dan zou dit tot gevolg hebben dat het onderpand van andere schuldeisers volledig wordt uitgehold. Bovendien meent DE PAGE dat als de verhuurder die een abnormaal lange termijn voorbij laat gaan vooraleer hij in rechte reageert, hij het voordeel van het voorrecht niet meer integraal verdient.²⁰¹
150. Om deze termijnen te bepalen moet men zich plaatsen op het ogenblik dat de samenloop ontstaat.²⁰² DE PAGE meent dat met ‘jaren’ geen kalenderjaren bedoeld worden, maar de huurtermijnen. De term ‘jaren’ zou enkel jaren betekenen als de huur jaarlijks betaald wordt. Indien maandelijks betaald wordt, is het voorrecht beperkt tot twee vervallen maanden²⁰³.²⁰⁴
151. Het voorrecht van de verhuurder slaat op de huurgelden van twee vervallen jaren en niet op nog vorige huurgelden, ook niet indien ze eisbaar zijn geworden door een

¹⁹⁸S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 125.

¹⁹⁹S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 125.

²⁰⁰Art. 20, 1° Hyp.W.

²⁰¹H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Les privilèges, les hypothèques, la transcription, la prescription* in *Traité Élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1957, 114 nr. 140.

²⁰²S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 126.

²⁰³H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Les privilèges, les hypothèques, la transcription, la prescription* in *Traité Élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1957, 115, nr 141.

²⁰⁴S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 126.

gerechtelijke beslissing.²⁰⁵ Art. 20, 1° Hyp.W. moet namelijk restrictief worden geïnterpreteerd.

152. Met het lopende jaar wordt bedoeld het jaar dat volgt op de recentste verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst. Indien er geen vaste dagtekening van de huurovereenkomst is, is het aan de verhuurder om de aanvang te bewijzen.²⁰⁶
153. Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft, dan is het voorrecht nog van toepassing op alle tot het einde van de overeenkomst nog verschuldigde huurgelden, op voorwaarde dat de huurovereenkomst wel nog verder wordt uitgevoerd.²⁰⁷
154. Indien het gaat over het verhuur van een hoeve, geldt het voorrecht slechts voor de huurgelden vervallen in het voorbije jaar en in het lopende jaar.²⁰⁸

6.1.4 Het onderpand

155. Het voorrecht van de verhuurder wordt uitgeoefend op de vruchten van de oogst van het jaar en op de waarde van al hetgeen het verhuurde huis of hoeve stoffeert en van hetgeen tot de exploitatie van de hoeve dient.²⁰⁹ Belangrijk hierbij is artikel 1752 BW dat toelaat om een huurder die het verhuurde goed niet van voldoende huisraad voorziet of onvoldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huur, eruit te zetten.²¹⁰
156. De ‘stofferende goederen’ veranderen voortdurend van samenstelling, daarom is het volgens DIRIX²¹¹ en een deel van de rechtspraak van geen belang op welk tijdstip deze goederen werden binnengebracht.²¹² Het voorrecht is van toepassing op alle stofferende goederen die op het ogenblik van de uitoefening van het voorrecht zich in het gehuurde pand bevinden.²¹³ De rechtbank van koophandel te Brussel meent dat men niet kan eisen dat de verhuurder het bewijs op welk tijdstip het eerste

²⁰⁵Luik 21 november 1984, *JL* 1985, 22.

²⁰⁶S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 126.

²⁰⁷E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1999, 171.

²⁰⁸S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 126.

²⁰⁹Art. 20, 1°, eerste lid Hyp.W.

²¹⁰R. PARIJS, “De verhuurder: een bevoorrecht schuldeiser”, *TBH* 1989, 753.

²¹¹E. DIRIX, “Overzicht van rechtspraak. Voorrechten en hypotheeken (1991-1997)”, *TPR* 1998, 551-552.

²¹²Gent 29 maart 1994, *RW* 1994-95, 854, noot A. COPPENS.

²¹³S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 127.

meubel in het gehuurde goed werd gebracht moet leveren. Ook het tijdstip van de registratie speelt geen rol.²¹⁴

157. Met ‘stofferende goederen’ bedoelt men deze die verband houden met de normale bestemming van de plaatsen waarin ze zich bevinden²¹⁵ of deze die dienstig zijn om het genot van het pand te vergemakkelijken.²¹⁶ Een persoonsvoertuig in een gehuurde parking, ook al bevindt het voertuig zich er niet op bestendige wijze valt onder deze definitie volgens de rechtbank van koophandel te Brussel.²¹⁷
158. Er wordt dus verondersteld dat er bij de samenloop nog stofferende goederen in het gehuurde goed aanwezig zijn. De verhuurder moet dit bewijzen.²¹⁸
159. Het voorrecht is van toepassing op de ‘stofferende goederen’ ongeacht wie er de eigenaar van is. Indien het gaat om een goed waarvan de huurder geen eigenaar is, is wel vereist dat de verhuurder ter goede trouw is. Dit houdt in dat hij niet wist of had moeten weten vóór of op het ogenblik dat de voorwerpen in het gehuurde goed werden gebracht dat zij toebehoorden aan een derde.²¹⁹ Overeenkomstig het gemeen recht wordt de goede trouw van de verhuurder vermoed.²²⁰ De goede trouw moet aanwezig zijn op het ogenblik dat de goederen in het gehuurde pand worden gebracht, als de verhuurder pas later verneemt dat de goederen niet van de huurder zijn, is het te laat om ze aan zijn onderpand te onttrekken.²²¹
160. Zelfs op de goederen van een onderhuurder kan het voorrecht worden uitgeoefend.²²² Artikel 1753 BW bepaalt: “De onderhuurder is jegens de eigenaar slechts gehouden ten belope van de prijs, die hij als onderhuurder verschuldigd is op het ogenblik van het beslag, en zonder dat hij zich op bij voorraad gedane betalingen kan beroepen. Betalingen die de onderhuurder gedaan heeft, hetzij krachtens een beding van zijn huurcontract, hetzij overeenkomstig het plaatselijk gebruik, worden

²¹⁴Kh. Brussel 4 september 1992, *TBH* 1994, 72.

²¹⁵Antwerpen 28 maart 1984, *RW* 1984-85, 2916.

²¹⁶Brussel 11 december 1985, *RW* 1985-86, 2343.

²¹⁷Kh. Brussel 6 juni 1991, *TBH* 1992, 336.

²¹⁸S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 127.

²¹⁹Antwerpen 16 maart 1998, *RW* 1998-99, 884, noot.

²²⁰Brussel 26 oktober 2000, *JT* 2003, afl. 6116, 813.

²²¹R. DERYCKE, *Voorrechten in APR*, Gent, Story-Scientia, 1958, nr. 90.

²²²Kh. Brussel 4 september 1992, *T.Not.* 1993, 122, noot F. BOUCKAERT.

niet geacht bij voorraad te zijn gedaan.” Door dit artikel is het onderpand van de verhuurder beperkt. Het is namelijk beperkt tot het deel dat overeenkomt met de huurprijs die verschuldigd is op het ogenblik van het beslag.²²³

161. De verhuurder moet eerst zijn voorrecht uitoefenen op de goederen van zijn debiteur. Het is pas wanneer deze ontoereikend zijn, dat hij zich kan verhalen op de roerende goederen van derden.²²⁴

6.1.5 Het voorrecht

162. Vaak wordt het voorrecht van de verhuurder aanzien als een stilzwijgend pandrecht, zodat de huurder de goederen houdt voor rekening van de verhuurder.²²⁵
163. Hoe kan de verhuurder zijn voorrecht veilig stellen? Enerzijds heb je de gewone middelen die elke schuldeiser kan aanwenden,²²⁶ anderzijds heb je nog twee specifieke middelen. Ten eerste heb je als verhuurder de mogelijkheid om pandbeslag te doen indien de goederen zich nog in het bezit van de huurder zouden bevinden en ten tweede het volgrecht indien de goederen zouden verplaatst zijn en in handen van derden zijn terecht gekomen.²²⁷
164. Het pandbeslag is een vereenvoudigde vorm van bewarend beslag.²²⁸ Door dit pandbeslag kan de verhuurder beslagleggen op de stofferende huisraad en de vruchten die nog in het bezit zijn van de huurder. Hiervoor heeft de verhuurder geen toelating nodig van de rechter en het kan al na één dag na het bevel tot betaling van de vervallen huurgelden.²²⁹ De bedoeling hiervan is te voorkomen dat de stofferende inboedel verplaatst wordt door de huurder.²³⁰
165. Bovendien heeft de verhuurder een volgrecht voor 15 dagen als de stofferende goederen zouden weggebracht zijn buiten zijn toestemming.²³¹ In de praktijk houdt

²²³S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 128.

²²⁴Gent 29 juni 1973, *RW* 1973-74, 2501.

²²⁵Brussel 14 november 1995, *JT* 1996, 310.

²²⁶Zoals het leggen van uitvoerend of bewarend beslag.

²²⁷S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 129.

²²⁸Kh. Brussel 14 november 1995, *JT* 1996, 310.

²²⁹Art. 1461 Ger.W.

²³⁰S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 129.

²³¹E. DIRIX, “Overzicht van rechtspraak. Voorrechten en hypotheeken (1991-1997)”, *TPR* 1998, 553.

dit volgrecht in dat er een procedure van beslag tot terugvordering, geregeld in artikel 1462 e.v. van het Ger.W., wordt gevolgd. Het beslag tot terugvordering voldoet aan de algemene regels van de bewarende beslagen. Het komt neer op een bewarende maatregel zodat een goed onder de hand van het gerecht wordt geplaatst totdat de bodemrechter uitspraak doet over de aanspraken.²³² De termijn voor het leggen van een beslag tot terugvordering begint te lopen vanaf de verplaatsing van de goederen, behalve bij bedrog van de huurder. Bij bedrog van de huurder begint de termijn namelijk vanaf de kennisname door de verhuurder van de verplaatsing.²³³ Bovendien kan de derde verkrijger ter goeder trouw, op voorwaarde dat het beslag tot terugvordering tijdig werd ingesteld, tegen de verhuurder geen beroep doen op de bepalingen van artikel 2279 BW.²³⁴

166. Het feit dat een verhuurder een volgrecht heeft verhindert niet dat andere schuldeisers nog beslag kunnen leggen op dezelfde goederen. Bij samenloop zal de verhuurder uiteraard zijn voorrecht kunnen laten gelden.²³⁵
167. Ook al heeft de verhuurder al voor het wegbrengen van de goederen een bewarend of een pandbeslag gelegd, toch is het noodzakelijk om het beslag tot terugvordering tijdig in te stellen.²³⁶ Het beslag op roerende lichamelijke goederen heeft namelijk geen derdenwerking.²³⁷
168. De opeising van de goederen waarvan sprake in artikel 20, 1^o, laatste lid Hyp.W. is enkel vereist indien de huurder de goederen vrijwillig heeft verplaatst.²³⁸ Een voorbeeld van een niet vrijwillige verplaatsing is de verplaatsing van de goederen door de curator in het kader van een faillissement.²³⁹
169. Een bijzonder geval is het faillissement van de huurder.²⁴⁰ Wanneer de verhuurder voor het faillissement een maatregel van bewaring heeft genomen, dan is deze

²³²E. DIRIX en K. BROECKX, *Beslag in APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, nr. 479.

²³³Antwerpen 27 juni 2002, *RW* 2003-04, afl. 24, 956.

²³⁴S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²³⁵S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²³⁶E. DIRIX, "Overzicht van rechtspraak. Voorrechten en hypotheke (1991-1997)", *TPR* 1998, 554.

²³⁷S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²³⁸S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²³⁹Kh. Hasselt 21 oktober 1971, *BRH* 1972, 557.

²⁴⁰Art. 26 wet 8 augustus 1997 Faillissementswet, *BS* 28 oktober 1997, 28562 (hierna: Faill.W.).

tegenwerpeijk aan de curator.²⁴¹ Bovendien kan de verhuurder, ondanks het faillissement, nog een pandbeslag leggen of een beslag tot terugvordering om zo zijn voorrecht veilig te stellen.²⁴² Daarenboven mag de verhuurder de verhuurde lokalen onmiddellijk terug in bezit nemen, ondanks het faillissement.²⁴³

6.1.6 De regels van rangorde

170. Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder wordt dus uitgeoefend op alles wat zich in het verhuurde onroerend goed bevindt. Men moet rekening houden met andere voorrechten die op dezelfde goederen kunnen worden uitgeoefend, zodat er samenloop kan ontstaan. Hiervoor moeten regels van voorrang worden bepaald.²⁴⁴
171. Wat indien de meubelen ondanks dat er pandbeslag is op uitgeoefend, verplaatst worden en ondergebracht worden in nieuw gehuurde lokalen, zodat er samenloop ontstaat tussen het voorrecht van twee verhuurders?²⁴⁵ Hierop bestaat nog geen eenduidig antwoord. Het zou opgelost kunnen worden door de evenredige verdeling van de opbrengst van de stofferende meubelen onder de twee eigenaars,²⁴⁶ ofwel door voorrang te geven aan de eerste verhuurder.²⁴⁷ Aan te raden aan de oorspronkelijke verhuurder is om binnen de 15 dagen na het wegbrengen van de roerende goederen een beslag tot terugvordering uit te voeren.²⁴⁸
172. Artikel 21 Hyp.W. bepaalt dat de gerechtskosten boven alle schuldvorderingen ten behoeve waarvan zij zijn gemaakt, staan.²⁴⁹
173. De kosten tot behoud van de zaak, vermeld in artikel 20, 4° Hyp.W., staan volgens artikel 22 Hyp.W. als tweede in rang. Dit geldt enkel ten opzichte van oudere

²⁴¹S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²⁴²Kh. Charleroi 10 november 1993, *JLMB* 1995, 158.

²⁴³S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²⁴⁴S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²⁴⁵S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²⁴⁶S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²⁴⁷Kh. Charleroi 2 juni 1999, *JLMB* 2000, 649, noot J. CAEYMAEX.

²⁴⁸Brussel 26 oktober 2000, *JT* 2003, afl. 6116, 813.

²⁴⁹Art. 21 Hyp.W.

voorrechten.²⁵⁰ Alle later ontstane voorrechten, bijvoorbeeld een voorrecht van de verhuurder, hebben voorrang.²⁵¹

174. Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder kan, zoals reeds vermeld, in principe worden uitgeoefend op goederen die geen eigendom zijn van de schuldenaar, dus ook op goederen die door de huurder aangekocht werden met voorbehoud van het eigendomsrecht voor de verkoper.²⁵² Artikel 23, tweede lid Hyp.W. bepaalt: *“Het voorrecht van de verkoper wordt pas uitgeoefend na dat van de eigenaar van het huis of van de hoeve, tenzij de verkoper ten tijde dat de roerende goederen in de verhuurde plaatsen werden gebracht, de verhuurder heeft gewaarschuwd dat de prijs ervan niet betaald was.”* Men kan uit dit artikel afleiden dat er geen onderzoeksplicht rust op de verhuurder.²⁵³ Dit wordt fel bekritiseerd door F. GLANSDORFF, hij meent dat de verhuurder, net zoals alle andere schuldeisers, zich actief dient in te zetten voor het behoud van zijn rechten.²⁵⁴
175. Als het voorrecht van de niet betaalde verhuurder in samenloop komt met de pandhoudende schuldeiser op de handelszaak dan moet gekeken worden naar de anterioriteitsregel.²⁵⁵ Het is namelijk zo dat als het pand op de handelszaak van vóór de effectieve ingebruikname van het onroerend goed dateert, dat het pand op de handelszaak dan voorrang heeft. Indien dit niet zo is, primeert het voorrecht van de verhuurder.²⁵⁶
176. Om het tijdstip waarop het voorrecht van de verhuurder is ontstaan te bepalen, kijkt men niet naar het moment van de registratie van de huurovereenkomst, maar wel naar het ogenblik waarop de overeenkomst effectief uitvoering heeft verkregen.²⁵⁷

²⁵⁰ Art. 22 Hyp.W.

²⁵¹ S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 131.

²⁵² S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 131.

²⁵³ S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 131.

²⁵⁴ Cass; 11 juni 1982, *JT* 1983, 236, noot F. GLANSDORFF.

²⁵⁵ Cass. 11 juni 1982, *JT* 1983, 236.

²⁵⁶ S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 130.

²⁵⁶ S. LEMIEGRE, “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl. 3, 131.

²⁵⁷ Cass. 11 juni 1982, *JT* 1983, 236.

Dit kan men afleiden uit allerlei omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de afgifte van de sleutels of de betaling van de eerste huurtermijn.²⁵⁸

6.1.7 Besluit

177. Het leerstuk van het voorrecht van de niet betaalde verhuurder zal nog evolueren in de tijd.²⁵⁹

6.2 Huurwaarborg

178. De huurwaarborg heeft een dubbele functie. Het is ten eerste een financiële zekerheid dat de verbintenissen die voortvloeien uit de huur stipt zullen uitgevoerd worden. Ten tweede biedt het zekerheid om eventuele huurschade na afloop van de huur te kunnen herstellen.²⁶⁰

179. De huurwaarborg wordt niet geregeld in de gemene huur, de handelshuur en de pachtwetgeving. Het is dus aan de partijen de keuze om al dan niet een huurwaarborg te regelen en ook om de modaliteiten ervan te bepalen. De betalingsmodaliteiten worden best duidelijk bepaald in het huurcontract. Een waarborg bij een pachtovereenkomst is zeldzaam.²⁶¹

180. In de Woninghuurwet daarentegen is de huurwaarborg wel geregeld. Het is niet verplicht om een waarborg te voorzien, maar als men dit doet, dan regelt de wet de modaliteiten ervan.²⁶²

181. Artikel 103 van de wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007 heeft artikel 10 van de Woninghuurwet gewijzigd.²⁶³ Een eerste verandering is de vermindering van het maximum bedrag van drie naar twee maanden huur voor de huurwaarborg die overhandigd wordt door storting op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Bovendien kan de huurwaarborg nu ook gegeven

²⁵⁸S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 131.

²⁵⁹S. LEMIEGRE, "Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder", *Huur* 2005, afl. 3, 131.

²⁶⁰J. FONTEYNE, "Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract", *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 4.

²⁶¹J. FONTEYNE, "Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract", *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 4.

²⁶²Art. 10 Woninghuurwet; J. FONTEYNE, "Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract", *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 4.

²⁶³Art. 103 wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007, *BS* 8 mei 2007 (ed. 3), 25103.

worden in de vorm van een bankwaarborg waarbij het mogelijk is voor de huurder om de waarborg progressief samen te stellen, of in de vorm van een bankwaarborg als gevolg van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.²⁶⁴ Dit heeft tot doel dat de financiële drempel van de private woninghuurmarkt voor huurders met een bescheiden inkomen verkleind zou worden.²⁶⁵

182. De Woninghuurwet beschrijft dus drie vormen van huurwaarborg, waartussen de huurder vrij kan kiezen. Het bedrag van de waarborg is afhankelijk van de vorm.²⁶⁶

6.2.1 Voorwaarden

183. Ten eerste moet de waarborg bestaan uit een som geld of uit een bankwaarborg. In principe geldt contractvrijheid wat de vorm van de waarborg betreft.²⁶⁷ Uit de wettekst wordt afgeleid dat de huurder hierover beslist.²⁶⁸ De waarborg zou eventueel ook gegeven kunnen worden in de vorm van een inpandgeving van waardevolle goederen of effecten, maar dan is de wettelijke regeling niet van toepassing.²⁶⁹

184. Ten tweede mocht vroeger de waarborg maximum drie maanden huurprijs bedragen. Zoals reeds eerder vermeld, wordt dit door de wet van 25 april 2007 verminderd tot twee maanden huur, voor de huurwaarborg die overhandigd wordt door storting op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder²⁷⁰.²⁷¹ Deze beperking tot twee maanden zorgt ervoor dat het een vrij beperkte waarborg geworden is, als vergeleken wordt met de schuldvorderingen die erdoor gewaarborgd worden (achterstallige huur, maar ook huurschade, niet uitgevoerde huurherstellingen en niet

²⁶⁴<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁶⁵Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 76-77 (memorie van toelichting).

²⁶⁶J. FONTEYNE, "Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract", *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 5.

²⁶⁷<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁶⁸N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *JT* 2007, 519.

²⁶⁹Rb. Luik 12 september 2001, *JLMB* 2001, 1713.

²⁷⁰Art. 10, § 1, derde lid Woninghuurwet.

²⁷¹<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

betalde kosten).²⁷² Indien daarentegen gebruik wordt gemaakt van een bankwaarborg, dan geldt nog het oorspronkelijke maximum van drie maanden huurprijs. Indien gekozen wordt voor een zekerheid die niet onder het wettelijk waarborgstelsel valt, dan zijn de wettelijke maxima bijgevolg niet van toepassing.²⁷³

6.2.2 Geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder

185. De huurwaarborg bestaande uit een som geld moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst. Bijgevolg mag de verhuurder niet vragen aan de huurder om de geldsom rechtstreeks aan hem te betalen of te plaatsen op een bankrekening op zijn naam.²⁷⁴ De huurder blijft dus eigenaar over het geplaatste kapitaal en over de interesten die in de loop van de huurovereenkomst zullen worden gekapitaliseerd. Enkel de huurder is de titularis van de bankrekening, de verhuurder heeft wel een voorrecht op het actief van de rekening en een blokkeringsbevoegdheid. In principe mag de huurder zelf de kredietinstelling waar hij/zij een huurwaarborgrekening op zijn/haar naam zal openen kiezen, tenzij de huurovereenkomst anders bepaalt.²⁷⁵
186. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaakt de verplichting na te komen de waarborg te blokkeren bij een financiële instelling op een rekening op naam van de huurder, is de wettelijke interest verschuldigd.²⁷⁶
187. De verhuurder bezit een voorrecht op het actief van de huurwaarborgrekening. Dit voorrecht heeft betrekking op elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen door de huurder. Het gaat bijgevolg over schuldvorderingen met betrekking tot de niet-betaling van de huurprijs, de indexeringen en/of kosten en lasten, niet of slecht uitgevoerde huurherstellingen en huurschade zodat het gehuurde goed niet kan worden teruggegeven in de staat waarin de huurder het ontvangen heeft.²⁷⁷ Het voorrecht

²⁷²<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁷³J. COLAES, "Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007", *Huur* 2007, 156, nr. 169.

²⁷⁴A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, 104, nr. 119.

²⁷⁵W. VAN MINNEBRUGGEN, "Artikel 10 Woninghuurwet - Huurwaarborg" in E. DIRIX, A. CUYPERS en M. TISON (eds.), *Commentaar Voorrechten en Hypotheken*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8, nr. 9.

²⁷⁶Art. 10, § 2, tweede lid Woninghuurwet.

²⁷⁷M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 547, nr. 1381.

slaat bovendien niet enkel op de hoofdsom maar ook op de gekapitaliseerde interesten van de door de huurder gestelde waarborgsom. Om van het voorrecht te kunnen genieten, moeten wel alle wettelijke toepassingsvoorwaarden voldaan zijn.²⁷⁸

6.2.3 Bankwaarborg

188. Er zijn twee soorten bankwaarborgen. De huurder kan kiezen voor ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.²⁷⁹
189. Op de bankwaarborg door een financiële instelling gelden de regels van de borgtocht.²⁸⁰ Dit heeft als gevolg dat de financiële instelling die zich borg stelt, zich persoonlijk verbindt ten aanzien van de verhuurder om de verbintenissen van de in gebreke blijvende huurder uit te voeren tot beloop van het bedrag van de huurwaarborg.²⁸¹
190. Als er sprake is van een bankwaarborg, waarbij de huurder zich verbindt die volledig samen te stellen door maandelijks af te betalen tijdens de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, mag deze niet meer bedragen dan drie maanden huur. De waarborg wordt verleend door de financiële instelling, waarbij de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort.²⁸² De financiële instelling bewijst de bankwaarborg door een bij koninklijk besluit vastgesteld standaardformulier.²⁸³
191. De financiële instelling kan wanneer de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomen bij zijn financiële instelling, de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg opleggen, de huurder kan wel die waarborg overbrengen naar een andere financiële instelling. Dit heeft tot gevolg dat

²⁷⁸<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁷⁹<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁸⁰ Art. 2011 e.v. BW.

²⁸¹<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁸²<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁸³Zie het model gevoegd als bijlage bij het Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 21 mei 2007, 27385.

de huurders gebonden zijn aan hun huisbankier zolang de huurwaarborg niet volledig is wedersamengesteld.²⁸⁴

192. De financiële instelling kan bovendien de waarborg niet weigeren om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder en is dus verplicht een huurwaarborg te stellen, zelfs in de wetenschap dat de huurder niet in staat zal zijn de waarborg terug samen te stellen.²⁸⁵
193. De huurder kan ook kiezen voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximum drie maanden huur als gevolg van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Het is het OCMW dat dit aanvraagt bij de financiële instelling. Indien de financiële instelling akkoord gaat, verleent het de waarborg ten gunste van de verhuurder en bewijst dit door middel van een bij koninklijk besluit vastgesteld standaardformulier.²⁸⁶ Hierbij wordt dus twee keer borg gesteld. De eerste keer door het OCMW ten gunste van de kredietinstelling. De tweede borgstelling is door de kredietinstelling ten gunste van de verhuurder.²⁸⁷ Deze soort huurwaarborg is voor mensen die vallen onder het statuut van leefloon of vervangingsinkomen.²⁸⁸
194. Het OCMW beslist zelf of het zich borg stelt voor de huurder zonder dat deze tot enige tegenprestatie gehouden is of vraagt een (al dan niet symbolische) bijdrage.²⁸⁹
195. Bij koninklijk besluit wordt het formulier vastgelegd waarbij de financiële instellingen bevestigen aan de verhuurders dat de huurwaarborg toegekend is.²⁹⁰ Bovendien kan de verhuurder om redenen van privacy en de wens om stigmatisering van de huurder te voorkomen, uit het document niet afleiden of het de huurder is die

²⁸⁴N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *JT* 2007, 519.

²⁸⁵J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 5.

²⁸⁶<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁸⁷D. MEULEMANS, “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, *Huur* 2007, afl. 3-4, 129, nr. 188.

²⁸⁸Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 78 (memorie van toelichting).

²⁸⁹J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 5.

²⁹⁰<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

zelf instaat voor de wedersamenstelling van de waarborg, of dat het OCMW hiervoor tussenkomt.²⁹¹

6.2.4 Het beschikken over de huurwaarborg

196. Zowel de huurder als de verhuurder kan over de huurwaarborg beschikken.²⁹² Uit de wettekst kan men afleiden dat er niet over de huurwaarborg kan worden beschikt ten voordele van derden of van de financiële instelling.²⁹³ Een uitzondering hierop is het geval waarbij de verhuurder in samenloop komt met andere bevoorrechte schuldeisers en die andere schuldeisers voorrang hebben op grond van de hogere rang van hun voorrecht of de anterioriteit van hun voorrecht binnen dezelfde rang.²⁹⁴
197. De huurwaarborg kan worden vrijgegeven doordat ofwel de partijen een akkoord hebben bereikt, ofwel is er geen overeenstemming tussen de partijen, in welk geval een rechterlijke tussenkomst vereist is.²⁹⁵ In het schriftelijk akkoord tussen de partijen of in de rechterlijke beslissing wordt bepaald of de waarborg ofwel volledig aan de verhuurder wordt gegeven, ofwel volledig aan de huurder, ofwel een gedeelte aan één van hen en het saldo aan de andere.²⁹⁶
198. Als de financiële instelling het schriftelijk akkoord of het vonnis met betrekking tot de vrijgave van een huurwaarborgrekening niet zou naleven, kan men vorderen dat een dwangsom moet worden opgelegd aan de financiële instelling voor het vrijmaken van de huurwaarborgrekening.²⁹⁷

²⁹¹Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 77 (memorie van toelichting).

²⁹²<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁹³Art. 10, §3 Woninghuurwet; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, 105, nr. 121.

²⁹⁴O. GUTT, "Garantie locative: l'article 1752bis du Code civil", *JT* 1984, 133.

²⁹⁵Art. 10, § 3 Woninghuurwet.

²⁹⁶<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

²⁹⁷M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 549, nr. 1387.

6.2.5 Omzeiling door middel van een levensverzekering

199. De huurder kan naast de gewone waarborg nog een andere zekerheid stellen, zodat de verhuurder er beslag kan laten opleggen in het geval de huurder de huishuur niet betaalt.²⁹⁸
200. Artikel 1752 BW bepaalt: *“De huurder die het huis niet van genoegzaam huisraad voorziet, kan eruit worden gezet, tenzij hij voldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huur.”*
201. Er zijn mensen, vooral diegene vanuit de vastgoedsector, die zich beroepen op deze regel om te eisen dat de huurder een verzekeringsbon aangaat. Op die manier zou de regeling van de waarborg kunnen worden omzeild.²⁹⁹ De sector en ook Korfina,³⁰⁰ die dergelijke levensverzekeringen aanbiedt, meent dat een verzekeringsproduct als zekerheidstelling door de huurder niet onder het nieuwe systeem van de waarborg valt, zodat de verhuurder dan meer dan twee maanden huishuur zou kunnen vragen als zekerheid.³⁰¹
202. Het geld wordt omgezet in een verzekering waarop geen roerende voorheffing verschuldigd is en bij het overlijden van de huurder ontvangen de nabestaanden een bedrag, waarmee ze nog een tijdlang de huur kunnen betalen. Op die manier is de verhuurder zeker van zijn inkomsten.³⁰²
203. In het huurcontract maakt men gebruik van dergelijke clause om aan te tonen dat men een andere waarborgformule zal toepassen: *“(…) Tot zekerheid voor het nakomen van de verplichtingen van de huurder welke voortspruiten uit onderhavige overeenkomst, deponereet de huurder een verzekeringsbon/kapitalisatiebon ten bedrage van/ter waarde van ... EUR. Deze verzekeringsbon/kapitalisatiebon staat*

²⁹⁸<http://www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=68545A73446F6C2F3338633D&tabid=382&stats=false> (consultatie 15 april 2014).

²⁹⁹<http://www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=68545A73446F6C2F3338633D&tabid=382&stats=false> (consultatie 15 april 2014).

³⁰⁰<http://www.standaard.be/cnt/rr22a22d> (consultatie 15 april 2014).

³⁰¹<http://www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=68545A73446F6C2F3338633D&tabid=382&stats=false> (consultatie 15 april 2014).

³⁰²<http://www.standaard.be/cnt/rr22a22d> (consultatie 15 april 2014).

*op naam van de huurder welke evenwel alle rechten ervan overdraagt aan de verhuurder ten belope van de sommen die hij aan de verhuurder zou verschuldigd zijn ingevolge huidige huurovereenkomst. De huurder heeft de emittent van de verzekeringsbon/kapitalisatiebon formeel in kennis gesteld van deze overdracht en legt bij deze diens laatste akkoord hieromtrent bij ondertekening van huidige overeenkomst voor. Het bedrag van de op deze wijze gevestigde waarborgsom wordt vrijgegeven mits schriftelijk akkoord van beide partijen, hetzij mits voorlegging van een rechterlijke beslissing. (...)*³⁰³

204. Hierop is kritiek gekomen. Er wordt geopperd dat deze manier om de dwingende regeling van de Woninghuurwet manifest te omzeilen, te kort door de bocht gaat. Dit is het geval als de verhuurder die verzekeringsbon gebruikt om zich zeker te stellen voor alle verplichtingen van de huurder. Het artikel slaat namelijk enkel op de verplichting tot betalen van de huishuur en niet op andere soorten schulden. De waarborg dient daarentegen tot naleving van alle huurverplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien. Een ander punt waar kritiek op gekomen is, is het feit dat de nieuwe regeling van 2007³⁰⁴ ter bescherming is van de huurder en ontworpen is om de financiële drempel te verlagen. De verzekeringsbon van bijvoorbeeld drie of vier maanden huishuur zou als resultaat hebben dat gans dit systeem ondergraven wordt.³⁰⁵

205. In de praktijk veruiterlijkt dergelijke omzeiling zich in een modelhuurcontract van sommige vastgoedkantoren. De huurder kiest in het modelhuurcontract van een vastgoedmakerlaar ervoor om de waarborg niet in geld te betalen maar onder de vorm van een levensverzekering bij Korfina.³⁰⁶

³⁰³ A. CLABOTS, “Modelclausule. Vestiging van een huurwaarborg middels een verzekerings- of kapitalisatiebon”, *Huur* 2009, afl. 3, 127.

³⁰⁴ Art. 103 wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007, *BS* 8 mei 2007 (ed. 3), 25103.

³⁰⁵ <http://www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=68545A73446F6C2F3338633D&tabid=382&stats=false> (consultatie 15 april 2014).

³⁰⁶ <http://www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=68545A73446F6C2F3338633D&tabid=382&stats=false> (consultatie 15 april 2014).

206. Art 10, § 1, eerste lid Woninghuurwet bepaalt: *“Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.”*
207. Uit dit artikel kan je afleiden dat er ruimte wordt gelaten voor een alternatieve vorm van waarborg.³⁰⁷ Zo lijkt het dat er nog contractvrijheid bestaat om de vorm van de huurwaarborg te kiezen, bijvoorbeeld een verzekerings- of kapitalisatiebon op naam van de huurder waarvan de rechten aan de verhuurder worden overgedragen.³⁰⁸ Indien de huurder zelf kiest voor de alternatieve vorm, omdat hij daarbij voordeel heeft, lijkt het op grond van de actuele wettekst mogelijk te zijn om daarvan gebruik te maken.³⁰⁹
208. Daarentegen lijkt het op grond van de wettekst niet mogelijk om als verhuurder de huurder tot de keuze voor een alternatieve waarborg te kunnen dwingen.³¹⁰ Art. 10, § 1, tweede lid Woninghuurwet bepaalt immers: *“De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.”* Indien een beding zou worden gesloten waarbij de rechten van de huurder ten aanzien van de wettelijke regeling ingeperkt worden of zijn verplichtingen verzwaaard worden, is dit bijgevolg relatief nietig.³¹¹ Daaruit volgt dat de verhuurder geen contractuele tekortkoming kan verwijten aan de huurder indien deze na het bedrag van de

³⁰⁷Vred. Zomergem 26 november 2010, *T.Vred.*2013, 265, noot M. DAMBRE.

³⁰⁸Vred. Beringen 14 augustus 2009, *Limb.Rechtsl.* 2009, afl. 4, 321.

³⁰⁹Vred. Zomergem 26 november 2010, *T.Vred.*2013, 265-266, noot M. DAMBRE.

³¹⁰S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, p. 167, nr. 49.

³¹¹Vred. Zomergem 26 november 2010, *T.Vred.*2013, 266, noot M. DAMBRE.

waarborg aan een makelaar te hebben gegeven, weigert documenten m.b.t. de verzekeringsbon te ondertekenen.³¹²

209. Een nadeel voor de verhuurders is dat ze bij de alternatieve waarborgvormen niet genieten van het voorrecht op het actief van de huurwaarborgrekening van art. 10, § 1, derde lid Woninghuurwet.³¹³

6.2.6 Punten van kritiek

210. Een aantal organisaties die voornamelijk minder kapitaalkrachtige huurders ondersteunen, zoals het Brusselse Bond voor het Recht op Wonen en het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, hebben in 2008 zelf een enquête uitgevoerd bij verschillende sociale diensten en huurdersbonden om na te gaan of de doeleinden van art. 103 wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007³¹⁴ worden volbracht.³¹⁵
211. Uit het onderzoek blijkt dat alhoewel de wet bepaalt dat de kandidaat-huurder de keuzemogelijkheid heeft wat betreft de wijze van het samenstellen van zijn waarborg, in de praktijk blijkt dat deze keuzemogelijkheid amper bestaat voor de huurders.³¹⁶
212. Ten tweede stelt men vast dat de bankgarantie in de praktijk geen optie is. Banken zijn niet happig om een bankgarantie te geven. Ze hebben zelfs geprobeerd het systeem aan te vechten, via het Grondwettelijk Hof.³¹⁷ Het beroep tot nietigverklaring werd verworpen,³¹⁸ zodat ze verplicht blijven om de huurwaarborg renteloos voor te schieten.³¹⁹

³¹²Antwerpen 9 januari 2007, *RABG* 2008, 1225, noot D. VAN DRIESSCHE.

³¹³D. VAN DRIESSCHE, “De plaatsing van de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening bij woninghuur: loutere verplichting van de verhuurder?”, *RABG* 2008, afl. 19, 1332.

³¹⁴Art. 103 wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007, *BS* 8 mei 2007 (ed. 3), 25103.

³¹⁵<http://www.armoedebestrijding.be/huurwaarborg.htm> (consultatie 15 april 2014).

³¹⁶http://www.armoedebestrijding.be/publications/huurwaarborg/081026_tekst_organisaties_huurwaarborg.pdf (consultatie 15 april 2014).

³¹⁷http://www.armoedebestrijding.be/publications/huurwaarborg/081026_tekst_organisaties_huurwaarborg.pdf (consultatie 15 april 2014).

³¹⁸GwH 1 september 2008, nr. 130/2008.

³¹⁹http://www.armoedebestrijding.be/publications/huurwaarborg/081026_tekst_organisaties_huurwaarborg.pdf (consultatie 15 april 2014).

213. Een derde vaststelling is dat een groot aantal huurders al geweigerd wordt vooraleer er onderhandeld wordt over de huurwaarborg. Verhuurders maken zelf al op een andere wijze een vergelijking tussen de kandidaat-huurders.³²⁰
214. Een laatste, toch wel merkwaardige vaststelling is dat de drie wettelijk voorziene systemen voor minder dan de helft van de gerealiseerde waarborgen gebruikt worden. In 23 % van de gevallen werd een waarborg cash betaald. In 9 % van de gevallen werd de waarborg via een levensverzekeringscontract betaald.³²¹

6.2.7 Frankrijk: Un dépôt de garantie (een waarborgsom)

215. Artikel 22 van De Wet bepaalt dat een waarborgsom voorzien kan worden om de uitvoering van de verbintenissen door de huurder te garanderen. In hetzelfde artikel staat bovendien dat de waarborgsom niet hoger mag zijn dan één maand huur. Dit is naar mijn mening toch wel heel weinig om de vele risico's die de verhuurder loopt te kunnen dekken.
216. De huurder verdient geen interest op zijn waarborgsom. Hij zal het bedrag die hij betaald heeft terugkrijgen, niets meer.³²² Dit verschilt met de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening in België waarbij de huurder eigenaar blijft over het geplaatste kapitaal en over de interesten die in de loop van de huurovereenkomst zullen worden gekapitaliseerd.
217. De waarborgsom zal terugbetaald worden aan de huurder op het einde van de huurovereenkomst, eventueel met aftrek van bedragen die nog verschuldigd zijn aan de verhuurder, op voorwaarde dat ze behoorlijk gemotiveerd worden.³²³ Deze verschuldigde bedragen zijn bijvoorbeeld de huurprijs en lasten die nog betaald moeten worden.³²⁴

³²⁰http://www.armoedebestrijding.be/publications/huurwaarborg/081026_tekst_organisaties_huurwaarborg.pdf (consultatie 15 april 2014).

³²¹http://www.armoedebestrijding.be/publications/huurwaarborg/081026_tekst_organisaties_huurwaarborg.pdf (consultatie 15 april 2014).

³²² Art. 22, vierde lid De Wet.

³²³ Art. 22, derde lid De Wet.

³²⁴ H. DES LYONS en Y. ROUQUET, *Baux d'habitation*, Parijs, Delmas, 2005, 177.

6.3 Borgstelling door een derde

218. Als de verhuurder twijfels heeft bij de financiële draagkracht van de huurder, kan hij een gewone of solidaire borgstelling vragen. De borg zal de huurovereenkomst mee ondertekenen, zodat de borg mee verantwoordelijk zal zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van de overeenkomst. De borg kan daarentegen hieruit geen rechten halen.³²⁵
219. Als er sprake is van een gewone borgstelling moet de huurder in gebreke zijn en de verhuurder de goederen van de huurder hebben uitgewonnen, vooraleer de verhuurder betaling kan eisen van de borg. De gewone borg geniet namelijk van het voorrecht van uitwinning.³²⁶
220. Als er sprake is van een solidaire borgstelling, namelijk als de borg met de huurder hoofdelijk of solidair verbonden is, kan de verhuurder de borg ook pas aanspreken als de huurder in gebreke blijft. Het grote verschil is dat hij niet verplicht is om eerst de goederen van de huurder uit te winnen. De solidaire borg heeft dus afstand gedaan van het voorrecht van uitwinning.³²⁷
221. Soms is er een stilzwijgende wederinhuring, waarbij de huurder het goed blijft gebruiken zonder verzet van de verhuurder.³²⁸ In dit geval bepaalt de wet dat de verplichtingen van de borg zich niet uitstrekken tot de verplichtingen die uit de wederinhuring zijn ontstaan.³²⁹ Dit heeft als gevolg dat de verbintenis van de borg uitdrukkelijk moet hernieuwd worden iedere keer wanneer de huurovereenkomst haar vervaldag bereikt. Dit geldt ook wanneer het huurcontract voorziet in een clause van stilzwijgende verlenging bij gebreke aan tijdige opzegging en zelfs ook wanneer sprake is van een wettelijke hernieuwing³³⁰ van de huurovereenkomst.³³¹

³²⁵J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 6.

³²⁶Art. 2021 BW; J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 6.

³²⁷Art. 2021 BW; J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 6.

³²⁸J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 7.

³²⁹Art. 1740 BW.

³³⁰Gent (12de k.) 22 oktober 2008, *TGR* 2011, afl. 1, 20, noot P.VAN CAENEGEM.

222. De wet betreffende de kosteloze borgtocht heeft bovendien in 2007 een nieuw hoofdstuk toegevoegd in het Burgerlijk Wetboek, dat de kosteloze borgtocht regelt.³³² Art. 2043*bis* BW bevat een aantal belangrijke definities.
223. Art. 2043*bis* BW bepaalt namelijk: “*Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder :*
- a) kosteloze borgtocht : de handeling waarmee een natuurlijke persoon kosteloos een hoofdschuld verzekert ten gunste van een schuldeiser. De kosteloze aard van de borgtocht slaat op het ontbreken van enig economisch voordeel, zowel rechtstreeks als indirect, dat de borg kan genieten dankzij de borgstelling;*
- b) schuldeiser : iedere verkoper in de zin van artikel 1 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument;*
- c) schuldenaar : iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon.”*
224. Kosteloze borgtocht komt vooral voor in een familiale situatie. De vader stelt zich bijvoorbeeld borg voor de verplichtingen aangegaan door zijn kind in het kader van een handelshuurovereenkomst. Er wordt in dergelijke situaties vaak gehandeld met het hart in plaats van met het verstand.³³³ Het is dan ook goed dat kosteloze borgstelling geregeld wordt in de wet.

6.4 Pandbeslag door de verhuurder

225. Zoals reeds eerder vermeld kan de onbetaalde verhuurder ook naar een gerechtsdeurwaarder stappen om pandbeslag te laten leggen op de inboedel.

³³¹J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 7.

³³²Wet 3 juni 2007 met betrekking tot de kosteloze borgtocht, *BS* 27 juni 2007, 35012.

³³³J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 6.

Daardoor mag de huurder de goederen niet meer verkopen of wegdoen.³³⁴ Om dit te doen, moet de verhuurder niet eerst machtiging vragen aan de beslagrechter.³³⁵

226. Nadeel aan het pandbeslag is dat het slechts een bewarend beslag is, zodat nog niet tot uitwinning van de beslagen goederen kan worden overgegaan. Bijgevolg moet het bewarend beslag eerst worden omgezet in een uitvoerend beslag. De procedure hiervoor wordt geregeld in de artikelen 1489 tot en met 1493 van het Gerechtelijk Wetboek.³³⁶

HOOFDSTUK 7: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

227. Indien het gaat over de verhuur van een huis, is het voorrecht van de onbetaalde verhuurder slechts van toepassing op de vorderingen die betrekking hebben op de huurgelden van twee vervallen jaren, op de lopende huur en op de huur van het jaar dat erop volgt. Indien we DE PAGE volgen in zijn mening dat met ‘jaren’ de huurtermijnen bedoeld worden, zodat wanneer maandelijks betaald wordt, het voorrecht beperkt is tot twee vervallen maanden, is dit voorrecht toch wel heel beperkt in omvang. Een voordeel aan dit voorrecht is dat het van toepassing is op de ‘stofferende goederen’ ongeacht wie er de eigenaar van is. Een ander voordeel is dat de verhuurder, ondanks een faillissement, nog een pandbeslag of een beslag tot terugvordering kan leggen om zo zijn voorrecht veilig te stellen. Daarenboven mag de verhuurder de verhuurde lokalen onmiddellijk terug in bezit te nemen, ondanks het faillissement.

228. Bij de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening bezit de verhuurder een voorrecht op het actief van de huurwaarborgrekening. Dit voorrecht heeft betrekking op elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen door de huurder. Het voorrecht van de onbetaalde verhuurder

³³⁴ Art. 1461 Ger.W.; J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 8.

³³⁵ J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 8.

³³⁶ J. FONTEYNE, “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 8.

daarentegen gaat enkel over de huur- en pachtgelden die bevoorrecht zijn. Nadeel is dat de huurwaarborg slechts twee maanden huur betreft.

229. Een bankwaarborg mag drie maanden huur inhouden. Een ander voordeel hierbij is dat er sprake is van een borgstelling door de bank en soms ook van een borgstelling door het OCMW. Hierdoor heeft de verhuurder een bijkomende schuldenaar.
230. Het is beter om niet gebruik te maken van een levensverzekering als waarborg, aangezien dit nogal omstreden is.
231. Een borgstelling eisen als verhuurder is in principe een goede zaak. Het zorgt ervoor dat de verhuurder een bijkomende schuldenaar krijgt. Er moet wel opgelet worden met een kosteloze borgtocht, aangezien de borg sterk beschermd wordt doordat de wet nogal in veel nietigheidsgronden voorziet.
232. Tot slot is het voordelig aan het pandbeslag dat daardoor de huurder de goederen niet meer mag verkopen of wegdoen. Nadelig is dat dit pandbeslag slechts een bewarend beslag is, zodat je beter dit laat omzetten in een uitvoerend beslag.

HOOFDSTUK 8 : KAPITAALKRACHTIGERE

HUURDERS

233. Verschillende regelingen zorgen ervoor dat huurders een vergoeding krijgen om een woning te kunnen huren. Dit heeft als positief gevolg voor de verhuurder, dat er meer kans is dat hij effectief betaald zal worden.
234. Bovendien is het ook zo dat indien de huurprijzen zouden worden geobjectiveerd, de kans groter is dat een huurder die over weinig financiële mogelijkheden beschikt, toch nog in staat zal zijn een behoorlijk huis te huren en haar verbintenis om de huur te betalen zal kunnen uitvoeren.

8.1 Huursubsidie en huurpremie

8.1.1 Algemeen

235. Op 4 mei 2012 heeft de Vlaamse Regering de Vlaamse huurpremie voor kandidaat-huurders die wachten op een sociale woning goedgekeurd. Dit houdt in dat gezinnen met een laag inkomen die al vijf jaar wachten op een sociale woning vanaf 1 augustus 2012 een maandelijkse premie kunnen ontvangen. Het doel hiervan is dat wanneer je noodgedwongen op de private huurmarkt bent aangewezen, je de kans krijgt om een betere woning te huren tot je een sociale woning kunt krijgen.³³⁷ Dit alles is vervat in het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (hierna Huurpremiebesluit).³³⁸ Dit is inwerking getreden op 1 augustus 2012.³³⁹
236. Het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders (hierna: Huursubsidiebesluit), regelt al een tegemoetkoming in de huurprijs, een huursubsidie.³⁴⁰ Dit is voor mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slecht, onaangepaste en ongezonde woning naar een goed, aangepaste en aldus duurder woning.³⁴¹
237. Op 21 maart 2014 heeft de Vlaamse Regering een aantal belangrijke wijzigingen aan de Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs en de Vlaamse huurpremie goedgekeurd.³⁴² Deze nieuwe regeling zal van toepassing zijn op alle aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs die worden ingediend vanaf 1 mei 2014. Wie daarentegen een aanvraag voor een tegemoetkoming in de huurprijs heeft

³³⁷V. VAN DE KEERE, “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NNK* 2013, afl. 1, 6.

³³⁸B. VI. Reg. 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, *BS* 25 mei 2012, 30261.

³³⁹V. VAN DE KEERE, “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NNK* 2013, afl. 1, 6.

³⁴⁰B. VI. Reg. 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders, *BS* 9 maart 2007, 12321.

³⁴¹V. VAN DE KEERE, “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NNK* 2013, afl. 1, 6.

³⁴²B. VI. Reg. 21 maart 2014 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders en van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, *BS* 5 mei 2014, 36207.

ingediend vóór deze datum, valt nog onder de oude voorwaarden en bedragen. Wat de huurpremie betreft, gelden de aanpassingen vanaf 1 mei 2014 voor alle dossiers.³⁴³

8.1.2 Huursubsidies: de oude regeling

238. De Vlaamse Regering geeft vanaf 1 mei 2007 een tegemoetkoming op de huurprijs aan bepaalde huurders, dit wordt huursubsidie genoemd.³⁴⁴ Op die manier worden de verhuurders die aan personen met een laag inkomen en een specifieke woonbehoefte verhuren onrechtstreeks beschermd tegen wanbetaling.

239. Het huursubsidiebesluit bevat de voorwaarden waaraan de huurder en de woningen of de kamers moeten voldoen.³⁴⁵ Niet iedereen valt hieronder, mensen die een laag inkomen hebben en die al huursubsidies kregen om te kunnen verhuizen van een ongezonde naar een gezonde huurwoning, kunnen hier niet van genieten.³⁴⁶

8.1.2.1 De tegemoetkoming

240. Het basisbedrag van de tegemoetkoming in de huurprijs is 100 euro per maand voor de eerste 24 maanden, 80 euro per maand voor de tweede periode van 24 maanden en 60 euro per maand voor de derde periode van 24 maanden. Het basisbedrag blijft ongewijzigd voor de huurder die op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is of erkend is als persoon met een handicap. Indien het inkomen van de huurder van het derde kalenderjaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum niet meer bedraagt dan 12.400 euro, dan worden bovenstaande basisbedragen verhoogd met 50% en met 100% als hetzelfde inkomen niet meer bedraagt dan 9.000 euro.³⁴⁷

241. Met ingang van 1 mei 2013 werden de huursubsidiebedragen geïndexeerd. Het basisbedrag (100 euro) van de huursubsidie werd geïndexeerd met 15%. Dit heeft als gevolg dat bij nieuw goedgekeurde dossiers met een inschrijvingsdatum vanaf 1 mei 2013 een huursubsidie van 115 euro toegekend zal worden. Dit bedrag kan

³⁴³https://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs (consultatie 9 april 2014).

³⁴⁴C. VAN GEEL, *Kansarme huurders kunnen huursubsidies krijgen van de Vlaamse regering*, <http://www.jura.be/secure/documentview.aspx?id=kl981212>.

³⁴⁵C. VAN GEEL, *Kansarme huurders kunnen huursubsidies krijgen van de Vlaamse regering*, <http://www.jura.be/secure/documentview.aspx?id=kl981212>.

³⁴⁶Art. 2, §2 Huursubsidiebesluit.

³⁴⁷Art. 8, §1 Huursubsidiebesluit.

daarenboven in functie van het inkomen verhoogd worden met 50% of 100%, zodat de maximale huursubsidie 230 euro is. Bij lopende dossiers wordt deze indexatie eveneens doorgevoerd. Van zodra een uitbetaalde huursubsidie betrekking heeft op mei 2013 zal bijgevolg een hoger huursubsidiebedrag worden toegekend.³⁴⁸

242. Als de huurder de woning verlaat voor een niet-conforme woning of voor een woning die niet voldoet aan de criteria, dan verliest hij het recht op de tegemoetkoming in de huurprijs. Als een inwonend gezinslid de huurovereenkomst voortzet na het overlijden van de huurder of na het vertrek van de huurder naar een niet-conforme woning, dan wordt dat gezinslid geacht in de rechten van de huurder te treden, voor zover:

- dat gezinslid minstens een jaar voor de voortzetting van het huurcontract gedomicilieerd was op het adres van de huurder;
- zijn inkomen van het derde kalenderjaar dat voorafgaat aan de voortzetting niet meer bedraagt dan 14.550 euro.³⁴⁹

243. De huursubsidie is degressief. Daardoor worden de mensen aangemoedigd om hun inkomenssituatie te verbeteren.³⁵⁰

8.1.2.2 Toepassingsvoorwaarden voor de woningen of kamers

244. Art 2, §1 van het Huursubsidiebesluit bepaalt: *“Binnen de kredieten die daartoe worden ingeschreven op de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden, vermeld in dit besluit en overeenkomstig het tweede lid eventueel nader geregeld bij ministerieel besluit, wordt een tegemoetkoming verleend in de huurprijs van een woning die in het Vlaamse Gewest ligt, aan de huurder die daartoe een aanvraag indient en die:*

I° een conforme woning in huur neemt :

³⁴⁸https://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs (consultatie 18 april 2014).

³⁴⁹Art. 11, eerste en tweede lid Huursubsidiebesluit.

³⁵⁰C. VAN GEEL, *Kansarme huurders kunnen huursubsidies krijgen van de Vlaamse regering*, <http://www.jura.be/secure/documentview.aspx?id=kl981212>.

a) nadat hij een onbewoonbaar verklaarde woning of kamer of een overbewoond verklaarde woning verlaten heeft;

b) nadat hij een goed heeft verlaten dat aanleiding heeft gegeven tot de toepassing van artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode;

c) nadat hij een ongeschikt verklaarde woning of kamer verlaten heeft die op basis van het technisch verslag, gevoegd bij het Kwaliteitsbesluit [...], minstens twee problemen van categorie III en vijftig strafpunten scoort;

d) nadat hij een inzake bezetting onaangepaste woning of kamer verlaten heeft waarin hij minstens twaalf maanden ingeschreven was;

e) nadat hij een openluchtrecreatief verblijf als vermeld in het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve bedrijven verlaten heeft waarin hij reeds sinds 1 januari 2001 zijn hoofdverblijfplaats had;

f) waarvoor hij de verhoging van het leefloon heeft ontvangen, vermeld in artikel 14, § 3, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie of de installatiepremie, ingesteld bij het koninklijk besluit van 21 september 2004 tot toekenning van een installatiepremie door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn aan bepaalde personen die hun hoedanigheid van dakloze verliezen;

2° een conforme en aan de fysieke mogelijkheden van hemzelf of van een inwonend gezinslid aangepaste woning in huur neemt na een niet aan die fysieke mogelijkheden aangepaste [huurwoning verlaten] te hebben, voor zover hij of het gezinslid in kwestie op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is of erkend is als persoon met een handicap;

3° een woning in huur neemt van een sociaal verhuurkantoor, voor zover de inschrijvingsdatum dateert van na de inwerkingtreding van dit besluit.

De minister kan de voorwaarden, vermeld in dit besluit, nader preciseren met detailmaatregelen en met uitvoeringsmaatregelen van bijkomende aard.”

245. De woning of de kamer die de huurder verlaten heeft, moet in het Vlaamse Gewest liggen. Het agentschap Wonen-Vlaanderen onderzoekt of aan de voorwaarden inzake de ongeschikte of onaangepaste woning of kamer en inzake de niet aan de fysieke mogelijkheden aangepaste woning, is voldaan.³⁵¹

246. Art 4 van het Huursubsidiebesluit bepaalt: “§1. De woning die de huurder in huur neemt, moet in het Vlaamse Gewest liggen. Het mag niet gaan om :

1° een kamer als vermeld in artikel 5, § 2, van de Vlaamse Wooncode;

2° een sociale huurwoning als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, a) of c), van de Vlaamse Wooncode.

De huurprijs van de woning mag op de inschrijvingsdatum niet meer bedragen dan 485 euro, te verhogen met 7 % per persoon ten laste en maximaal te verhogen met 28 %.

De conformiteit van de woning wordt vastgesteld met toepassing van artikel 3 en 6 van het Kwaliteitsbesluit.

§ 2. Als de aanvraag ofwel wordt ingediend door een huurder die op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is of erkend is als persoon met een handicap, ofwel wordt ingediend met toepassing van artikel 2, § 1, eerste lid, 2°, dan stelt het agentschap aan de hand van een onderzoek ter plaatse vast of de woning die de huurder in huur neemt, voldoet aan de criteria die de minister vaststelt en die betrekking hebben op :

1° de technische uitrusting in de woning;

2° de toegankelijkheid van de vertrekken in de woning;

3° de toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein;

4° de aanwezigheid van aan het wonen complementaire functies in de omgeving van de woning.”

³⁵¹Art. 3 Huursubsidiebesluit.

8.1.2.3 Voorwaarden huurder

247. Art. 5, §1 van het Huursubsidiebesluit bepaalt dat het inkomen van de huurder van het derde kalenderjaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum niet meer mag bedragen dan 14.550 euro. De huurder en de inwonende gezinsleden mogen ook geen woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de aanvraagdatum of gehad hebben in de periode van drie jaar vóór de aanvraagdatum. Het besluit van 2 februari 2007 somt de gevallen op waarin van deze laatste voorwaarde kan worden afgeweken.³⁵²
248. Door de indiening van de aanvraag geven de huurder en de inwonende gezinsleden de toestemming aan het agentschap Wonen-Vlaanderen om bij de diensten van de FOD Financiën, bij het Rijksregister, bij de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en bij de lokale besturen digitaal de noodzakelijke gegevens op te vragen over het inkomen, de gezinssamenstelling en de patrimoniale voorwaarde.³⁵³

8.1.2.4 Procedure

249. De aanvraag voor het verkrijgen van de tegemoetkoming in de huurprijs moet bij het agentschap Wonen-Vlaanderen ingediend worden, op een formulier dat het agentschap of een gemeentelijke dienst ter beschikking stelt. De aanvraag moet uiterlijk zes maanden na de inschrijvingsdatum ingediend worden. Het besluit van 2 februari 2007 preciseert wat de aanvraag moet bevatten.³⁵⁴
250. Het agentschap controleert de volledigheid van de aanvraag.³⁵⁵ Binnen de drie maanden nadat de aanvraag volledig is, betekent het agentschap de beslissing tot het verlenen of weigeren van de tegemoetkoming aan de huurder. Tegen deze beslissing of tegen het stilzitten van het agentschap kan beroep worden ingesteld.³⁵⁶

³⁵² Art. 5, §2 Huursubsidiebesluit.

³⁵³ Art. 5, §3 Huursubsidiebesluit.

³⁵⁴ Art. 6, §1 Huursubsidiebesluit.

³⁵⁵ Art. 6, §4 Huursubsidiebesluit.

³⁵⁶ Art. 7 Huursubsidiebesluit.

8.1.2.5 Controle

251. Het agentschap Wonen-Vlaanderen controleert jaarlijks of de huurder de woning waarop de aanvraag betrekking heeft niet verlaten heeft en eventueel of de nieuwe woning aan dezelfde voorwaarden voldoet. Respectievelijk voor het verstrijken van de 24ste maand en de 72ste maand vanaf de inschrijvingsdatum, controleert het agentschap het inkomen van de huurder van het jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum en van het derde jaar na de aanvraagdatum.³⁵⁷
252. Wanneer een huurder de tegemoetkoming moet terugbetalen, dan wordt het terug te betalen bedrag gestort ten voordele van het Fonds voor de Huisvesting. Betaalt hij niet vrijwillig terug, dan wordt de invordering toevertrouwd aan het agentschap Inspectie RWO.³⁵⁸

8.1.2.6 Inwerkingtreding

253. Het Huursubsidiebesluit is in werking getreden op 1 mei 2007.

8.1.3 Huurpremie: de oude regeling

8.1.3.1 Toepassingsgebied

254. Het Huurpremiebesluit is van toepassing op de kandidaat-huurder die in het Vlaamse Gewest een woning huurt als hoofdverblijfplaats.³⁵⁹ Art. 2, vierde lid bepaalt bovendien dat de huur van de gezinswoning door de persoon waarmee de kandidaat-huurder wettelijk of feitelijk samenwoont en die samen met hem ingeschreven is in het inschrijvingsregister van de domiciliemaatschappij, gelijkgesteld wordt met de huur door de kandidaat-huurder.

8.1.3.2 Toelatingsvoorwaarden

255. Om recht te hebben op de Vlaamse huurpremie moeten een aantal voorwaarden cumulatief voldaan zijn.³⁶⁰ Zoals boven vermeld, moet de kandidaat-huurder ten eerste een woning huren in het Vlaamse Gewest als hoofdverblijfplaats.³⁶¹ Ten tweede moet zijn of haar huidige woning conform de normen van de Vlaamse

³⁵⁷ Art. 12 Huursubsidiebesluit.

³⁵⁸ Art. 13 Huursubsidiebesluit.

³⁵⁹ Art. 2, eerste lid, 1^o Huurpremiebesluit.

³⁶⁰ V. VAN DE KEERE, "Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning", *NNK* 2013, afl. 1, 6.

³⁶¹ Art. 2, eerste lid, 1^o Huurpremiebesluit.

Wooncode zijn.³⁶² Ten derde mag de huurprijs van zijn of haar huidige woning het maximum bedrag vermeld in het Huursubsidiebesluit niet overstijgen.³⁶³ Ten vierde moet hij of zij minimaal voor een periode van vijf jaar ononderbroken ingeschreven zijn voor een sociale woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij die werkzaam is in de gemeente waar hij woont, de zogenaamde domiciliemaatschappij.³⁶⁴ Tot slot gelden bepaalde maximagrenzen wat het inkomen van de kandidaat-huurder betreft.³⁶⁵

256. Het Huurpremiebesluit geeft ook een aantal gevallen weer waar er geen huurpremie wordt verleend.

257. Art. 2, derde lid Huurpremiebesluit bepaalt namelijk: *“In afwijking van het eerste lid wordt de tegemoetkoming niet verleend :*

1° als de woning van de kandidaat-huurder een sociale huurwoning is als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, a) of c), van de Vlaamse Wooncode;

2° als de woning van de kandidaat-huurder verhuurd wordt door een familielid tot en met de tweede graad dat op hetzelfde adres woont;

3° als het inkomen van de kandidaat-huurder, waarmee overeenkomstig het Socialehuurbesluit rekening gehouden is bij de jongste actualisatie, hoger is dan het maximumbedrag dat geldt voor de toepassing van het Huursubsidiebesluit, rekening houdend met het aantal personen ten laste overeenkomstig het Socialehuurbesluit;

4° als de huurprijs meer bedraagt dan het maximum, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, van het Huursubsidiebesluit, aangepast overeenkomstig artikel 1, § 2, tweede lid, van hetzelfde besluit en verhoogd met 10 % als de huurwoning in het Vlabinvest-gebied ligt als vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter in Vlaams-Brabant, of op het grondgebied van een van de steden, vermeld

³⁶²Art. 1, 3° Huurpremiebesluit; V. VAN DE KEERE, “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NNK* 2013, afl. 1, 6.

³⁶³Art. 4, § 1, tweede lid Huursubsidiebesluit; Art. 2, derde lid, 4° Huurpremiebesluit.

³⁶⁴Art. 2, eerste lid, 2° Huurpremiebesluit; V. VAN DE KEERE, “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NNK* 2013, afl. 1, 7.

³⁶⁵Art. 2, derde lid, 3° Huurpremiebesluit.

in artikel 4 van het decreet van 13 december 2002 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van het Vlaams Stedenfonds;

5° als er voor de kandidaat-huurder al een tegemoetkoming verleend is met toepassing van dit besluit, die stopgezet werd met toepassing van artikel 9, eerste lid, 1° tot en met 5°.”

258. Het Vlabinvest-gebied bestaat uit alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, alsook Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren gelegen in het arrondissement Leuven.³⁶⁶

8.1.3.3 Referentiebestand

259. De gegevens van kandidaat-huurders zijn opgenomen in een referentiebestand.³⁶⁷ De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna de VMSW) stelt dit bestand op en stelt het ter beschikking van het agentschap Wonen-Vlaanderen en van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De VMSW zowel als het agentschap Wonen-Vlaanderen en de sociale huisvestingsmaatschappijen zorgen voor een maandelijkse gegevensupdate.³⁶⁸

8.1.3.4 Aanvraagprocedure

260. De kandidaat-huurders die opgesomd zijn in het referentiebestand en bijgevolg potentieel rechthebbenden zijn op de huurpremie, ontvangen automatisch een gepersonaliseerd invulformulier van het agentschap Wonen-Vlaanderen waarmee de huurpremie kan worden aangevraagd. Daarbij zit eveneens het verzoek dit formulier ingevuld terug te bezorgen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.³⁶⁹

261. De kandidaat-huurder die de premie wil ontvangen, moet het ontvangen invulformulier ingevuld terugsturen met een kopie van het huurcontract.³⁷⁰ De kandidaat-huurder en de inwonende gezinsleden geven door de indiening van het invulformulier, de toestemming aan het agentschap, aan de sociale

³⁶⁶V. VAN DE KEERE, “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NNK* 2013, afl. 1, 8.

³⁶⁷Art. 1, 12° Huurpremiebesluit.

³⁶⁸Art. 3, § 1, eerste en derde lid Huurpremiebesluit.

³⁶⁹Art. 4 Huurpremiebesluit; V. VAN DE KEERE, “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NNK* 2013, afl. 1, 8-9.

³⁷⁰Art. 5, derde lid Huurpremiebesluit.

huisvestingsmaatschappij en aan de VMSW om bij de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, bij het Rijksregister, bij de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en bij de lokale besturen digitaal de gegevens in te zien die betrekking hebben op de voorwaarden.³⁷¹

262. Binnen de maand na de ontvangst van het invulformulier verklaart het agentschap Wonen-Vlaanderen het dossier volledig of onvolledig. Onvolledige aanvraagformulieren kunnen aangevuld worden. Dit moet binnen de zes maanden vanaf het verzoek tot vervollediging. Binnen de twee maanden nadat het agentschap Wonen-Vlaanderen het dossier volledig heeft verklaard deelt het zijn beslissing mee aan de kandidaat- huurders.³⁷² Het agentschap Wonen-Vlaanderen vult na het nemen van de beslissingen de referentiebestanden aan met de startdatum en verwittigt de sociale huisvestingsmaatschappijen.³⁷³

8.1.3.5 Verkrijging Huurpremie

263. Nadat de kandidaat-huurder het invulformulier teruggestuurd heeft naar het agentschap Wonen-Vlaanderen en indien voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de Vlaamse huurpremie krijgt hij, de eerste dag van de maand volgend op de maand waarop hij vijf jaar op de wachtlijst staat van zijn domiciliemaatschappij op voorwaarde dat hij zich ten laatste op 31 mei 2013 bij die domiciliemaatschappij ingeschreven heeft, de huurpremie. De huurprijs wordt uitbetaald met terugwerkende kracht tot maximaal 1 augustus 2012 of tot het moment waarop alle voorwaarden uit het Besluit voldaan zijn.³⁷⁴

8.1.3.6 Opschorting premie

264. Art. 8, §1, eerste en tweede lid Huurpremiebesluit bepaalt: *“Als blijkt dat de rechthebbende een woonentiteit bewoont die niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode [1 ...]1, wordt de uitbetaling van de tegemoetkoming opgeschort vanaf de eerste dag van de negende*

³⁷¹ Art. 5, eerste lid Huurpremiebesluit.

³⁷² Art. 6, §1 Huurpremiebesluit.

³⁷³ Art. 6, §3, eerste lid Huurpremiebesluit.

³⁷⁴ V. VAN DE KEERE, “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NNK* 2013, afl. 1, 10.

maand die volgt op de betekening van het onderzoeksverslag, en op zijn vroegst op de eerste verjaardag van de startdatum.

Als de uitbetaling van de tegemoetkoming wordt opgeschort, wordt ze opnieuw gestart als uit een onderzoek blijkt dat de rechthebbende in een conforme huurwoning in het Vlaamse Gewest woont. De uitbetaling van de tegemoetkoming wordt dan hervat met terugwerkende kracht tot de maand die volgt op de verhuizing of op de melding aan het agentschap dat de woning conform is, rekening houdend met de huurprijs van de conforme woning.”

8.1.3.7 Stopzetting premie

265. De huurpremie kan worden stopgezet in een aantal gevallen. Ten eerste kan dat vanaf de eerste dag van de derde maand die volgt op de datum waarop de rechthebbende een sociale huurwoning huurt. Een tweede reden om de huurpremie stop te zetten is zodra de rechthebbende geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister van de domiciliemaatschappij. Ten derde kan de huurpremie stopgezet worden zodra de uitbetaling van de tegemoetkoming drie maanden opgeschort wordt omdat de kandidaat-huurder verhuist naar een huurwoning buiten het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin zijn vorige huurwoning lag. Ten vierde wordt de tegemoetkoming stopgezet zodra de rechthebbende het aanbod weigert van een gepaste sociale huurwoning. Vervolgens wordt de huurpremie stopgezet vanaf de eerste dag van de derde maand die volgt op de datum waarop de rechthebbende de volledige en volle eigendom of het volledige vruchtgebruik verkrijgt van een conforme woning of van een perceel dat bestemd is voor woningbouw. Bovendien wordt de huurpremie ook stopgezet zodra het inkomen bij de jongste actualisatie hoger blijkt te zijn dan het maximumbedrag. Tot slot wordt de tegemoetkoming stopgezet als de huurprijs na een verhuizing hoger blijkt te zijn dan het maximum.³⁷⁵

³⁷⁵Art. 9, eerste lid Huurpremiebesluit.

8.1.3.8 Controle

266. Bij onterecht uitbetaalde vergoedingen is het aan het agentschap Wonen-Vlaanderen om de vaststelling hiervan te doen. Het is het agentschap Inspectie RWO dat belast is met de invordering als de huurpremie niet vrijwillig wordt terugbetaald.³⁷⁶

8.1.4 Huursubsidie: de nieuwe regeling

267. Hierna volgt een opsomming van de belangrijkste wijzigingen in het stelsel van de Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs.

268. Ten eerste wordt het bedrag van de huursubsidie 1/3 van de huurprijs, met een maximum van 120 euro dat kan verhoogd worden met 20 euro per persoon ten laste.

269. Zowel het maximum van 120 euro als de verhoging van 20 euro worden met 10% verhoogd in steden en gemeenten waarvan wordt aangenomen dat de huurprijs er hoog ligt. Het gaat om de volgende steden en gemeenten:

-de grootsteden Antwerpen en Gent;

-de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;

-de gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Morsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

-de gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

-de gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde: Affligem, Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst;

³⁷⁶Art. 10 Huurpremiebesluit.

-Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

270. De bedragen van 120 en 20 euro worden gekoppeld aan de gezondheidsindex en zullen jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd. De berekende huursubsidie zal eveneens jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd.
271. Bij elke verhuisbeweging tijdens de looptijd van de huursubsidie, zal de huursubsidie worden herberekend op basis van de gegevens in het nieuwe huurcontract.
272. Ten tweede wordt de maximale huurprijs voortaan bepaald door de startdatum van het huurcontract, niet door de aanvraagdatum.
273. De maximale huurprijs blijft in beginsel 570 euro voor aanvragen vanaf 1 mei 2014.
274. Er is een bijkomende verhoging van 10% van de maximale huurprijs in steden en gemeenten waarvan wordt aangenomen dat de huurprijs er hoog ligt (zie de opsomming hierboven).
275. De verhoging van de maximale huurprijs in functie van het aantal personen ten laste wordt 12,5% (i.p.v. momenteel 7%) met een maximum van 50 % (i.p.v. momenteel 28%).
276. De combinatie van verhoging in functie van het aantal personen ten laste en de ligging van de huursubsidiewoning houdt in dat het maximum van 570 euro in bepaalde gevallen met 60% kan verhoogd worden.
277. De maximale huurprijs blijft gelden tijdens de hele looptijd van de huursubsidie. Verhuist men dus tijdens de looptijd van de huursubsidie, dan zal opnieuw worden gecontroleerd of de nieuwe woning een huurprijs heeft die onder het maximum ligt.
278. Ten derde vallen de drie inkomensschijven weg. Er blijft nog maar één enkel inkomensplafond over, met name de huidige 16.880 euro plus 1.510 euro per persoon ten laste.
279. Op de aanvraagdatum zal er nog altijd gekeken worden naar het inkomen van het derde jaar voorafgaand aan de aanvraagdatum, maar als men tijdens een recenter jaar

een lager inkomen had en dat kan aantonen door middel van een aanslagbiljet, dan zal er met dat recentere inkomen rekening gehouden worden.

280. Ten vierde wordt het begrip 'persoon ten laste' uitgebreid. Voortaan komen ook niet-gedomicilieerde kinderen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking.
281. Ten vijfde hoeft de aanvrager niet langer meerderjarig te zijn op de aanvraagdatum van de tegemoetkoming. Ook minderjarige huurders zullen dus een tegemoetkoming kunnen aanvragen.
282. Ten zesde valt de degressiviteit van de huursubsidie weg. Het berekende bedrag van de huursubsidie wordt dus niet meer verlaagd als men al meerdere jaren huursubsidie krijgt.
283. Ten zevende blijft de verplichting voor de huurder om zich in te schrijven op de wachtlijst bij de sociale huisvestingsmaatschappij die actief is in de gemeente van de woning waarvoor men huursubsidie vraagt, behouden zolang men huursubsidie geniet. Wordt men geschrapt van de wachtlijst, dan verliest men het recht op de huursubsidie.
284. De inschrijving moet gebeurd zijn ten laatste 6 maanden na de aanvraagdatum of, als men nog geen huurcontract heeft afgesloten op de aanvraagdatum, ten laatste 6 maanden na de startdatum van het huurcontract.
285. Verhuist men tijdens de looptijd van de huursubsidie en is men daardoor niet meer ingeschreven bij een sociale huisvestingsmaatschappij die actief is in de gemeente van de woning waar men naartoe verhuist, dan moet men zich binnen 6 maanden vanaf de verhuisdatum opnieuw inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij die wel actief is in de gemeente van die woning. Doet men dat niet, dan verliest men het recht op huursubsidie.
286. Voor vijfenzestigplussers en personen met een handicap die van een onaangepaste naar een aangepaste woning gaan en al diegenen die een assistentiewoning in gebruik nemen, geldt een uitzondering, ze zijn namelijk niet verplicht zich in te schrijven.

287. Ten achtste kan men voortaan ook een tegemoetkoming in de huurprijs aanvragen als men een woning verlaat die gesloopt werd.
288. Ten negende kan men voortaan een tegemoetkoming in de huurprijs aanvragen op basis van een attest van het OCMW waarin wordt verklaard dat men weliswaar dakloos was maar dat men toch geen installatiepremie van het OCMW kon krijgen omdat men die in het verleden al eens heeft ontvangen.
289. Ten tiende wordt het cumulverbod uitgebreid naar de Vlaamse huurpremie. Men kan dus geen huursubsidie meer krijgen als men al eens een huurpremie heeft genoten. Het wordt daarentegen beperkt naar een periode van tien jaar vanaf de laatste uitbetaling van een huursubsidie of huurpremie.
290. Een lopende huursubsidie zal worden stopgezet van zodra men rechthebbende wordt op een huurpremie.
291. Ten elfde, wat ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewoning van de verlaten woning betreft, zal een verslag in het kader van een kwaliteitsonderzoek voortaan volstaan. De verplichting dat er een besluit van de burgemeester moet genomen zijn of gaat genomen worden, vervalt.
292. Ten twaalfde, wat de aangepastheid van de woning bij vijfenzestigplussers of personen met een handicap betreft, blijven de vier gekende criteria behouden maar ze worden verder uitgewerkt in een ministerieel besluit. Er zal met mobiliteit rekening gehouden worden.
293. Tot slot verdwijnt de inschrijvingsdatum. De huursubsidie begint voortaan te lopen vanaf de startdatum van de huurovereenkomst.³⁷⁷

8.1.5 Huurpremie: de nieuwe regeling

294. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste wijzigingen wat betreft de Vlaamse huurpremie.

³⁷⁷https://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs/belangrijke_aanpassingen_aan_de_vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs_en_de_vlaamse_huurpremie.html?f03f25ee475a65ab2bbbec6bae9205efa65a581e=m49dqsievk7g4n7cvrru7hqq04 (consultatie 19 april 2014).

295. Ten eerste wordt de doelgroep van de huurpremie uitgebreid. De wachttijd van de ononderbroken inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij die actief is in de gemeente waar men gedomicilieerd is, wordt teruggebracht van vijf naar vier jaar. De nieuwe groep van potentieel rechthebbenden zal automatisch een aanvraagformulier ontvangen.
296. Om in aanmerking te komen voor de huurpremie mag je slechts een inkomen hebben in 2014 van maximaal 16.880 euro plus 1.510 euro per persoon ten laste.
297. Een verhoogde maximale huurprijs in de gemeenten met hoge huurprijzen is op dit ogenblik al van toepassing in de 13 centrumsteden en het Vlabinvestgebied (10 % hoger dan in andere gemeenten). Voortaan wordt dit uitgebreid met de gemeenten van het grootstedelijk gebied Antwerpen en Gent. Dit zijn:
- voor het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht.
 - voor het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke.
298. Bovendien wordt per persoon ten laste de maximale huurprijs met 12,5 % verhoogd en dit tot maximaal vier personen (dus 50 % in totaal).
299. In de gebieden waar een verhoogde maximale huurprijs van toepassing is, wordt daarenboven ook het maximumbedrag van de huurpremie (120 euro) en het bedrag van 20 euro extra per persoon ten laste, verhoogd met 10 %.
300. Tot slot wordt net als voor de huursubsidie, ook voor de huurpremie voorzien in een koppeling van het bedrag van de tegemoetkoming aan de gezondheidsindex.³⁷⁸

³⁷⁸https://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs/belangrijke_aanpassingen_aan_de_vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs_en_de_vlaamse_huurpremie.html?f03f25ee475a65ab2bbbec6bae9205efa65a581e=m49dqsievk7g4n7cvrru7hqq04 (consultatie 19 april 2014).

8.1.6. Nederland: huurtoeslag

301. In Nederland geldt een gelijkaardig systeem, namelijk het systeem van ‘de huurtoeslag’.
302. Huurtoeslag is een wijze waarop de overheid geldelijke steun geeft. Dit zorgt ervoor dat de woonlasten van huurders met een laag inkomen worden ingeperkt. Een belangrijke voorwaarde om recht te hebben op huurtoeslag, is dat de aanvrager ‘huurder’ van een woning moet zijn. Dit heeft als gevolg dat als de huurder mede-eigenaar is, hij niet in aanmerking zal komen voor huurtoeslag.³⁷⁹

8.1.6.1 Voorwaarden

303. De huurtoeslag wordt geregeld in de Wet van 24 april 1997, houdende nieuwe regels over het verstrekken van huursubsidies (hierna: WHT).
304. Art. 59 WHT bepaalt: “*Deze wet wordt aangehaald als: Wet op de huurtoeslag.*”
305. In principe komt enkel de huurder van een zelfstandige woonruimte in aanmerking. Dit houdt in dat de woonruimte een eigen toegang moet hebben en door de bewoner kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Indien het daarentegen gaat over een onzelfstandige woonruimte, kunnen huurders slechts huurtoeslag krijgen, indien de woonruimte is gelegen in een door de Belastingdienst/Toeslagen aangewezen woongebouw. Deze aanwijzing kan enkel als het gaat over een gebouw in het kader van een project van begeleid wonen of groepswonen door ouderen of een vergelijkbare woonvorm.³⁸⁰
306. Doordat de overheid instaat voor de lasten verbonden aan de verlening van huurtoeslag, moeten de uitgaven doelmatig zijn. Dit zijn ze niet wanneer huurders met lage inkomens te dure woningen huren. Daarom staat in de WHT dat de huurtoeslag afneemt wanneer bepaalde huurprijsgrenzen worden overschreden. Indien de huurprijs boven een bepaalde grens gaat, dan is er geen (volledig) recht meer op huurtoeslag. Dit wordt bepaald in artikel 21 WHT. Er zijn drie soorten

³⁷⁹J. VAN BREEVOORT en J. VAN DEN MOSSELAAR, “Huur en overheid” in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 303.

³⁸⁰Art. 11, eerste en tweede lid WHT.

grenzen, je hebt namelijk de kwaliteitkortingsgrens³⁸¹, de aftoppingsgrens³⁸² en de maximale huurgrens³⁸³.³⁸⁴

307. Een derde voorwaarde is dat de huurder in de door hem gehuurde woning, waarvoor hij huurtoeslag aanvraagt, zijn hoofdverblijf moet hebben.³⁸⁵
308. Bovendien wordt de hoogte van de huurtoeslag medebepaald door de samenstelling van het huishouden van de aanvrager. Er wordt enerzijds onderscheid gemaakt tussen personen tot 23 jaar, de jongeren, en personen van 23 jaar en ouder.³⁸⁶ Anderzijds wordt er een onderscheid gemaakt tussen een eenpersoons- of meerpersoonshuishouden³⁸⁷.³⁸⁸
309. De huurtoeslag is tot slot ook afhankelijk van het inkomen, het vermogen en de huurprijs. Rekening moet worden gehouden met welke huur een huurder met een minimuminkomen geacht wordt te kunnen betalen.³⁸⁹

8.1.6.2 Toekenning, uitbetaling en terugvordering

310. Art. 1a, tweede lid WHT bepaalt het volgende : *“De uitvoering van het toekennen, uitbetalen en terugvorderen van een huurtoeslag is opgedragen aan de Belastingdienst/Toeslagen.”*

8.2 De objectivering van de woninghuurprijzen

8.2.1 Inleiding

311. Het verkrijgen van het grondrecht op behoorlijke huisvesting is voor een grote groep huurders op de private huurmarkt niet altijd gemakkelijk, dit komt enerzijds door

³⁸¹Art. 20, eerste lid WHT.

³⁸²Art. 20, tweede lid WHT.

³⁸³Art. 13, eerste lid WHT.

³⁸⁴J. VAN BREEVOORT en J. VAN DEN MOSSELAAR, “Huur en overheid” in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 307.

³⁸⁵Art. 1, c WHT.

³⁸⁶Bijvoorbeeld art. 13, eerste lid WHT; J. VAN BREEVOORT en J. VAN DEN MOSSELAAR, “Huur en overheid” in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 308.

³⁸⁷Art. 2 WHT.

³⁸⁸J. VAN BREEVOORT en J. VAN DEN MOSSELAAR, “Huur en overheid” in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 308.

³⁸⁹J. VAN BREEVOORT en J. VAN DEN MOSSELAAR, “Huur en overheid” in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 309.

een tekort aan sociale woningen en anderzijds door de onmogelijkheid om zelf een woning te kopen. De oplossing hiervoor zou een stelsel tot objectivering van de woninghuurprijzen kunnen zijn.³⁹⁰

312. In de ideale situatie met een voldoende aanbod aan kwaliteitsvolle woningen is de normale huurwaarde in overeenstemming met de huurprijs die de partijen zijn overeengekomen. Deze situatie is echter geen realiteit. Op de private woninghuurmarkt is er namelijk geen voldoende aanbod en bovendien kan de sociale huurmarkt de vraag naar betaalbare huisvesting onvoldoende opvangen.³⁹¹

8.2.2 Inhoud

313. Objectivering van huurprijzen houdt een dwingende wetgevende ingreep in. Het is zowel een te verantwoorden beperking van het beginsel van de contractvrijheid, als een door het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens toegelaten correctie op de bescherming van het begrip ‘eigendom’ in de ruime betekenis die daaraan in het Eerste Protocol van het EVRM wordt gegeven. In eerste instantie voorziet de wetgever dat de vaststelling van de huurprijs gebeurt op basis van de contractvrijheid, toch bestaan er in het Belgisch recht een vijftal regelingen, waarbij huurprijzen aan de hand van objectieve gegevens worden bepaald. Het gaat hier om de wet beperking pachtprizen, de vaststelling van de huurprijs bij handelshuurhernieuwing, de bepaling van de nieuwe huurprijs in geval van huurprijsherziening bij handelshuur en woninghuur en de berekening van de sociale huurprijs.³⁹²

314. In vergelijking met het buitenland komt België achterop wat de bescherming van de private huurders betreft bij de vaststelling van de huurprijs. Nederland, Duitsland, Groot-Brittannië en Frankrijk bezitten namelijk regelingen om de huurprijs te objectiveren. Daarbij wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de woning, de ligging, het comfort enzovoort.³⁹³

³⁹⁰M. DAMBRE, “Naar een modern huurprijzenrecht”, *Juristenkrant* 2008, afl. 178, 12.

³⁹¹M. DAMBRE, “Naar een modern huurprijzenrecht”, *Juristenkrant* 2008, afl. 178, 12.

³⁹²M. DAMBRE, “Naar een modern huurprijzenrecht”, *Juristenkrant* 2008, afl. 178, 12.

³⁹³M. DAMBRE, “Naar een modern huurprijzenrecht”, *Juristenkrant* 2008, afl. 178, 12.

8.2.3 Voorstel om de huurprijzen te objectiveren

315. Om de huurprijs te objectiveren kan een verband worden gelegd tussen de huurprijs en de woningkwaliteit. Om een objectieve bepaling van de normale huurwaarde van woningen te bekomen, moet eerst een methode worden gekozen. De vergelijkingsmethode, die wordt toegepast in Frankrijk, Duitsland en Engeland, houdt in dat de marktprijs van vergelijkbare huurwoningen in de buurt bepalend zijn om te komen tot een normale of een redelijke huurprijs voor een woning. In Nederland wordt daarentegen een analytische methode toegepast, waarbij concreter wordt rekening gehouden met de woningkwaliteit.³⁹⁴
316. Voor welke methode ook in België zal worden gegaan, de doelstelling is een normale huurwaarde voor elke woning te kunnen vaststellen, waaraan de tussen partijen overeengekomen huurprijs kan worden getoetst.³⁹⁵
317. Bovendien stelt DAMBRE ook de invoering voor van een antimisbruikbepaling die inhoudt dat bij overschrijding van een bepaalde marge boven de normale huurwaarde de contractvrijheid bij woninghuur moet worden afgetopt.³⁹⁶

HOOFDSTUK 9: TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

318. Verhuurders hebben er baat bij dat hun huurders gesteund worden door de overheid in het betalen van hun huur. Dergelijke systemen als die van de huurpremie en huursubsidie houden bijgevolg onrechtstreeks ook voordeel in voor de verhuurders.
319. Bovendien is de situatie zoals ze nu is doordat op de private woninghuurmarkt er niet genoeg aanbod is en de sociale huurmarkt de vraag naar betaalbare huisvesting onvoldoende kan opvangen, onhoudbaar. De nood aan meer objectieve huurprijzen is dan ook groot. Deze objectivering zal mijns inziens vaak leiden tot lagere

³⁹⁴M. DAMBRE, “Naar een modern huurprijzenrecht”, *Juristenkrant* 2008, afl. 178, 13.

³⁹⁵M. DAMBRE, “Naar een modern huurprijzenrecht”, *Juristenkrant* 2008, afl. 178, 13.

³⁹⁶M. DAMBRE, “Naar een modern huurprijzenrecht”, *Juristenkrant* 2008, afl. 178, 13.

huurprijzen, zodat de kans dat de huurders hun betalingsplicht zullen kunnen nakomen veel groter zal zijn.

HOOFDSTUK 10: EEN BIJZONDER GEVAL:

DE COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

VAN DE HUURDER

320. Wanneer een verhuurder te maken heeft met een huurder die zijn huur niet betaalt, is de kans groot dat deze huurder nog andere schulden heeft. De huurder kan zo terecht komen in een procedure van collectieve schuldenregeling. Het is belangrijk voor de verhuurder om de gevolgen van dergelijke schuldenregeling te kennen.

10.1 De collectieve schuldenregeling

321. Op 1 januari 1999 is de Wet betreffende de collectieve schuldenregeling in werking getreden.³⁹⁷ Het doel van deze wet is enerzijds het herstellen van de financiële toestand van de schuldenaar door hem in staat te stellen in de mate van het mogelijke zijn schuld te betalen en anderzijds te waarborgen dat de schuldenaar en zijn gezin een menswaardig leven kunnen leiden.³⁹⁸

322. De vordering tot collectieve schuldenregeling moet ingediend worden bij de Arbeidsrechtbank.³⁹⁹

323. Artikel 1675/2 Ger.W. bepaalt dat het materiële toepassingsgebied slaat op elke natuurlijke persoon, die geen koopman is in de zin van artikel 1 van het Wetboek van Koophandel en die niet in staat is om, op duurzame wijze, zijn opeisbare of nog

³⁹⁷Wet 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van de in beslag genomen onroerende goederen, *BS* 31 juli 1998, 24613.

³⁹⁸Art. 1675/3, derde lid Ger.W.

³⁹⁹Art. 578, 14° Ger.W.

te vervallen schulden te betalen en voor zover hij niet kennelijk zijn onvermogen heeft bewerkstelligd.⁴⁰⁰

324. Het initiatiefrecht is exclusief voor de schuldenaar,⁴⁰¹ dit moet gebeuren via een eenzijdig verzoekschrift.⁴⁰² Bovendien zijn tot aan de uitspraak van de arbeidsrechter over de toelaatbaarheid, de ingestelde procedures geschorst,⁴⁰³ nadien zelfs geschrapt wanneer de arbeidsrechter de schuldenaar toelaat tot de procedure van collectieve schuldenregeling.⁴⁰⁴
325. Er ontstaat vervolgens samenloop tussen de schuldeisers,⁴⁰⁵ ongeacht of het hier gaat om chirografaire, bevoorrechte, pandhoudende of hypothecaire schuldeisers en dit zal leiden tot de onbeschikbaarheid van het vermogen van de verzoeker.⁴⁰⁶ Het vermogen waarop de samenloop slaat, wordt naar analogie met de Faillissementswet, de boedel genoemd.⁴⁰⁷
326. Daarenboven worden alle middelen van tenuitvoerlegging die strekken tot betaling van een geldsom geschorst. Bewarende belangen daarentegen behouden hun bewarende werking, maar kunnen wel niet worden voortgezet zolang de schuldenregeling geldt.⁴⁰⁸

10.2 Gevolgen voor de huurovereenkomsten

327. Wat de gevolgen zijn van de collectieve schuldenregeling voor de lopende overeenkomsten wordt niet geregeld in de Wet op de collectieve schuldenregeling.

⁴⁰⁰ Art. 1675/2, eerste lid Ger.W.

⁴⁰¹ B. HEYSSE, *Huur en collectieve schuldenregeling* in *Praktijkids Huur*, Antwerpen, Kluwer, 1997, IV.5-1.

⁴⁰² Art. 1027-1034 Ger.W.; Art. 1675/4, § 1 Ger.W.

⁴⁰³ Art. 1675/5, eerste lid Ger.W.

⁴⁰⁴ Art. 1675/5, tweede lid Ger.W.

⁴⁰⁵ Art. 1675/7, §1, eerste lid Ger.W.

⁴⁰⁶ B. HEYSSE, *Huur en collectieve schuldenregeling* in *Praktijkids Huur*, Antwerpen, Kluwer, 1997, IV.5-1.

⁴⁰⁷ B. HEYSSE, *Huur en collectieve schuldenregeling* in *Praktijkids Huur*, Antwerpen, Kluwer, 1997, IV.5-1.

⁴⁰⁸ Art. 1675/7, § 2, eerste lid Ger.W.

De toegang tot de procedure betekent in principe niet het einde van de met de verzoeker gesloten overeenkomsten en dus ook niet van de huurovereenkomst.⁴⁰⁹

328. De gemeenrechtelijke contractuele sancties blijven echter van toepassing. Dit houdt in dat de verhuurder bij niet-nakoming door de huurder van diens verbintenissen, ontbinding van de overeenkomst kan eisen.⁴¹⁰
329. Ondanks de samenloop die ontstaan is bij de toelaatbaarheidsbeschikking kan de schuldenaar, zonder dat er machtiging van de rechter vereist is, handelingen stellen in het kader van het normaal vermogensbeheer. Het gaat om handelingen die nodig zijn om de schuldenaar en zijn gezin in staat te stellen een menswaardig bestaan te leiden.⁴¹¹ Daaronder valt in principe de voortzetting van de betaling van de huursommen,⁴¹² die desgevallend als boedelschuld wordt aangemerkt.⁴¹³
330. Het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst door een schuldenaar, vereist daarentegen wel de toelating van de schuldbemiddelingsrechter, waarbij voordelen en bijkomende kosten in overweging zullen worden genomen.⁴¹⁴
331. De verhuurder kan bovendien ook overgaan tot de uitdrijving van de huurder, aangezien dit soort uitvoeringshandeling niet wordt geschorst. De schorsing in het kader van de collectieve schuldenregeling slaat namelijk enkel op de middelen van tenuitvoerlegging die een betaling van een geldsom tot voorwerp hebben.⁴¹⁵ Dit heeft tot gevolg dat de uitvoeringshandelingen die reële executies als doel hebben, bijgevolg niet vallen onder de opschorting.⁴¹⁶ Opgemerkt moet worden dat de niet-schorsing niet tot gevolg heeft dat in alle gevallen de ontruiming van het pand, dat

⁴⁰⁹B. HEYSSE, *Huur en collectieve schuldenregeling in Praktijkids Huur*, Antwerpen, Kluwer, 1997, IV.5-2.

⁴¹⁰B. HEYSSE, *Huur en collectieve schuldenregeling in Praktijkids Huur*, Antwerpen, Kluwer, 1997, IV.5-2.

⁴¹¹B. DE GROOTE, *Huur en Collectieve Schuldenregeling in Wet en duiding huur*, Gent, Larcier, 2009, 433.

⁴¹²Wetsontwerp betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van de in beslag genomen onroerende goederen, *Parl. St. Kamer* 1996-97, nr. 49-1073/001, 32.

⁴¹³B. DE GROOTE, *Huur en Collectieve Schuldenregeling in Wet en duiding huur*, Gent, Larcier, 2009, 433.

⁴¹⁴B. WYLLEMAN, E. VAN ACKER, *Praktische gids voor schuldbemiddelaars*, Mechelen, Kluwer, 2006, nr. 221

⁴¹⁵B. HEYSSE, *Huur en collectieve schuldenregeling in Praktijkids Huur*, Antwerpen, Kluwer, 1997, IV.5-2.

⁴¹⁶E. DIRIX en P. TAELEMAN, *Collectieve schuldenregeling in de praktijk*, Antwerpen, Intersentia Rechts-wetenschappen, 1999, 41, nr. 42.

door de schuldenaar-verzoeker wordt bewoond, kan worden uitgevoerd. De uitzetting mag namelijk geen misbruik van recht uitmaken.⁴¹⁷

332. Indien de huurovereenkomst verder wordt gezet, vallen achterstallige huurgelden in de samenloop. Wat de huurtermijnen betreft die vervallen tijdens de uitvoering van de collectieve schuldenregeling, is de verhuurder een boedelschuldeiser.⁴¹⁸
333. Omwille van het feit dat de toelaatbaarverklaring de reële executie niet opschort en omwille van het belang van de woonzekerheid voor de menswaardigheid van de schuldenaar en zijn gezin, heeft de wetgever voorzien dat achterstallige huursommen prioritair kunnen aangezuiverd worden. Zowel artikel 1675/10, § 4, eerste lid Ger.W., wat de minnelijke aanzuiveringsregeling betreft, als artikel 1675/12, § 5 en artikel 1675/13, § 6 Ger.W., wat de gerechtelijke aanzuiveringsregeling betreft, verplichten respectievelijk de schuldbemiddelaar en de schuldbemiddelingsrechter toe te zien op de prioritaire betaling van de schulden die het recht van de verzoeker en zijn gezin om een menswaardig leven te leiden in het gedrang kunnen brengen.⁴¹⁹

HOOFDSTUK 11: TUSSENTIJDSE

CONCLUSIE

334. De collectieve schuldenregeling voorziet in een nogal brede bescherming van de verhuurder.
335. De wettelijke verplichting tot het prioritair betalen van schulden die het menswaardig leven van de schuldenaar in het gedrang kunnen brengen, zoals de huurschulden, is een goede zaak voor de verhuurder.
336. Het feit dat de contractuele sancties van het gemeen recht zoals de ontbinding van de huurovereenkomst blijven bestaan, is bovendien mooi meegenomen voor de verhuurder.

⁴¹⁷B. DE GROOTE, *Huur en Collectieve Schuldenregeling in Wet en duiding huur*, Gent, Larcier, 2009, 434.

⁴¹⁸B. HEYSSE, *Huur en collectieve schuldenregeling in Praktijkids Huur*, Antwerpen, Kluwer, 1997, IV.5-2.

⁴¹⁹B. DE GROOTE, *Huur en Collectieve Schuldenregeling in Wet en duiding huur*, Gent, Larcier, 2009, 434.

337. Tot slot wordt de verhuurder eveneens beschermd doordat de uitzetting van de huurder nog mogelijk blijft.

HOOFDSTUK 12: DE BIJZONDERE ROL VAN HET OCMW

12.1 Inleiding

338. Zoals reeds vermeld is de betaling van de huurprijs een essentiële huurverplichting, waarvoor verschillende sancties zijn voorzien. Het is mogelijk dat er een gerechtelijke uithuiszetting dreigt. De OCMW's worden de opdracht toevertrouwd om bemiddelend op te treden tussen huurder en verhuurder om zo gerechtelijke uithuiszetting te vermijden.⁴²⁰

12.2 Bemiddeling door het OCMW in het kader van de wet op de humanisering van uithuiszettingen

339. De wet van 30 november 1998 “op de humanisering van de gerechtelijke uithuiszettingen” voegde de artikelen 1344~~ter~~ tot 1344~~sexies~~ Ger.W. in. Deze artikelen bepalen dat het OCMW, binnen zijn wettelijke opdracht, op de meest aangewezen wijze hulp moet bieden aan huurders die uit hun huis kunnen worden gezet wegens niet-betaling van huurgelden.⁴²¹

340. De Regering is ervan overtuigd dat zo een bijkomende bescherming wordt geboden aan de meest kwetsbare groepen in onze samenleving en dat hiermee ook wordt tegemoet gekomen aan een uitdrukkelijke wens in het Algemeen Verslag over de Armoede. Terzelfdertijd worden ook geen bijkomende lasten opgelegd aan de verhuurders die hebben geïnvesteerd in huurwoningen, of aan de gemeenten.⁴²²

⁴²⁰W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 176.

⁴²¹Wet 30 november 1998 tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting, *BS* 1 januari 1999, 3.

⁴²²Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen,

341. Het OCMW heeft twee soorten functies. Het OCMW van de woon- of verblijfplaats moet preventief verwittigd worden als een akte wordt ingeleid die de uithuiszetting van de huurder vordert. Hierbij kan het OCMW bemiddelen en trachten de effectieve veroordeling tot uithuiszetting te voorkomen. Dit is de eerste functie van het OCMW. Indien het al te laat is en de huurder tot uithuiszetting veroordeeld wordt, dan moet het OCMW van de woon- of verblijfplaats hulp bieden zodat de effectieve uithuiszetting toch nog voorkomen wordt, ofwel moet ze de gevolgen ervan voor de huurder zo veel mogelijk beperken. Dit is de tweede functie van het OCMW, het curatief optreden vanwege het OCMW.⁴²³

12.2.1 Preventieve verwittiging van het OCMW

342. Het OCMW ontvangt een afschrift van iedere inleidende akte waarin een uithuiszetting van de huurder wordt gevorderd. Dit gebeurt door de griffier als er sprake is van inleiding bij verzoekschrift of vrijwillige verschijning, ofwel door de gerechtsdeurwaarder indien het een inleiding bij dagvaarding is. De huurder kan zich echter hiertegen verzetten. Dit kan hij doen door een proces-verbaal van vrijwillige verschijning ofwel door zijn verzet aan de griffier of de gerechtsdeurwaarder kenbaar te maken.⁴²⁴

343. Wanneer het OCMW hiervan op de hoogte wordt gebracht, dan moet het OCMW hulp bieden.⁴²⁵

344. Het OCMW contacteert de huurder, persoonlijk of schriftelijk, om het hulpverleningsaanbod van het OCMW ter kennis te brengen.⁴²⁶ Als de huurder op dit aanbod ingaat, dan verleent het OCMW “materiële hulp in de meest passende vorm”⁴²⁷.⁴²⁸ Dit is bijvoorbeeld het verstrekken van een woontoelage, zodat de huurder zijn financiële verplichtingen tegenover de verhuurder toch nog kan

buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, *Parl. St. Kamer* 1996-97, nr. 49-1157/001, 3 (memorie van toelichting).

⁴²³W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 176.

⁴²⁴Art. 1344*ter* Ger.W.

⁴²⁵W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 177.

⁴²⁶W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 177.

⁴²⁷Art. 60, §3, eerste lid wet 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, *BS* 5 augustus 1976, 9876 (hierna: OCMW-wet).

⁴²⁸W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 177.

nakomen en zo de uithuiszetting kan afgewend worden. Het OCMW kan bovendien de huurder verzoeken om in budgetbegeleiding of budgetbeheer te komen. Indien de huurder hiermee instemt, wordt een afbetalingsvoorstel opgesteld en probeert het OCMW te bekomen dat de verhuurder het voorstel aanvaardt.⁴²⁹

345. In de praktijk wordt vaak het feit dat een bepaalde huurder het risico loopt op uithuiszetting aan de OCMW's pas enkele dagen voordat de zaak verschijnt voor de vrederechter bekend. Meestal is het dan al te laat voor het OCMW om nog effectief in te grijpen en zo een veroordeling tot uithuiszetting te vermijden. De enige mogelijke oplossing zou zijn een alternatieve herhuisvesting aanbieden. Hiervan is het aanbod schaars, zodat dit vaak niet op korte termijn realiseerbaar is.⁴³⁰

12.2.2. Curatief optreden vanwege het OCMW

12.2.2.1 Uithuiszetting: slechts één maand na de betekening van het vonnis tot uithuiszetting

346. In principe kan de uithuiszetting niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder. Hierop bestaan drie uitzonderingen. De eerste uitzondering is als de verhuurder bewijst dat de huurder het goed reeds verlaten heeft. Een tweede uitzondering geldt als de huurder en de verhuurder een andere termijn zijn overeengekomen en dit akkoord in het vonnis tot uithuiszetting wordt opgenomen. Tot slot geldt een uitzondering als de rechter de termijn verlengt of verkort op verzoek van de huurder of de verhuurder. De verzoeker moet in dit geval het bewijs leveren van uitzonderlijk ernstige omstandigheden.⁴³¹

347. Indien het OCMW de huurder tijdig rechtshulp⁴³² kan aanbieden, dan kan het de huurder wijzen op het feit dat hij de verhuurder of de vrederechter kan verzoeken om de termijn van één maand na de betekening van het vonnis, waarover hij

⁴²⁹W. Hof, "De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder", *Huur* 2005, afl. 4, 177.

⁴³⁰W. Hof, "De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder", *Huur* 2005, afl. 4, 177.

⁴³¹Art. 1344^{quater}, eerste lid Ger.W.

⁴³²Art. 60, §2 OCMW-wet.

beschikt om het gehuurde goed te ontruimen, te verlengen. Op die manier heeft de huurder meer tijd om een andere betaalbare woonst te zoeken.⁴³³

12.2.2.2 Maatregelen m.b.t. het lot van de inboedel van de uitgezette huurder

348. Bij de betekening van het vonnis tot uithuiszetting moet de gerechtsdeurwaarder vermelden wat met de goederen van de huurder zal gebeuren indien hij geen gevolg geeft aan het vonnis. Indien na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn er nog goederen in de woning zijn, zullen die bij de uitvoering van de uithuiszetting op kosten van de huurder op de openbare weg worden gezet. Daar komt bij dat als die goederen de openbare weg belemmeren, ze door het gemeentebestuur op kosten van de huurder zullen worden verwijderd en zes maanden zullen worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.⁴³⁴ Bovendien kan het gemeentebestuur de teruggave van de goederen afhankelijk stellen van de betaling van de kosten voor het weghalen en het bewaren ervan.⁴³⁵
349. Het OCMW kan deze kosten betalen, zodat de huurder zijn goederen terug heeft van zodra deze terug een woonst heeft. Het OCMW kan ook begeleiden bij het zoeken naar een aangepaste, goedkopere woonst.⁴³⁶

12.3 Bemiddeling door het OCMW in het kader van de sociale huurwet

350. Als het in een huurovereenkomst gaat over een huurder wiens jaarinkomen een bepaald bedrag niet overschrijdt, kan de sociale huisvestingsmaatschappij enkel opzeggen wegens wanbetaling, nadat deze maatschappij het OCMW heeft aangesproken tot bemiddeling.⁴³⁷

⁴³³W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 177.

⁴³⁴Art. 1344*quinquies* Ger.W.

⁴³⁵W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 178.

⁴³⁶W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 178.

⁴³⁷Art. 8, §2 B. Vl. Reg. 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

351. De sociale huisvestingsmaatschappij brengt het OCMW schriftelijk op de hoogte voor welke huurders een huuroptzeg dreigt en vraagt het OCMW om binnen een bepaalde termijn een afbetalingsvoorstel te formuleren. De volgende stap is dat het OCMW een afspraak zal maken met de betrokken huurder en dat ze dan samen zullen zoeken naar een afbetalingsplan dat enerzijds realistisch is voor de huurder en anderzijds ook aanvaardbaar moet zijn voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Bovendien wordt in vele gevallen budgetbegeleiding opgestart. Op die manier verhindert men een mogelijke uithuiszetting en treedt er vaak geen verdere ontsporing van de gezinsfinanciën op. Hierbij veronderstelt men iedere keer dat de huurder wil meewerken, wat soms niet het geval is. In dit geval verwittigt het OCMW de sociale huisvestingsmaatschappij van het feit dat de huurder niet wil ingaan op elke OCMW-bemiddeling of –begeleiding.⁴³⁸

HOOFDSTUK 13: TUSSENTIJDSE

CONCLUSIE

352. De preventieve rol van het OCMW waarbij het “materiële hulp in de meest passende vorm” biedt, kan ervoor zorgen dat de verhuurder toch nog redelijk snel zijn geld krijgt. Het is dan ook een spijtige zaak, dat deze preventieve rol van het OCMW niet vaak uitgevoerd wordt doordat in de praktijk de OCMW’s veel te laat verwittigd worden van een mogelijke uithuiszetting.
353. Het opleggen van een termijn van één maand om het huis te verlaten, vind ik persoonlijk redelijk lang. De desbetreffende huurder zal in de maanden voordien waarschijnlijk toch wel al enkele aanmaningen tot betaling hebben gehad, zodat hij zich in die maanden al kon voorbereiden en op zoek gaan naar een oplossing. Bovendien ontvangt de verhuurder in die wachtermijn van één maand geen huurinkomsten, die hij reeds van een nieuwe huurder zou kunnen ontvangen.

erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80 ter van de Huisvestingscode, *BS* 3 december 1994, 30029.

⁴³⁸W. Hof, “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 178.

354. Verder is het een goede zaak dat de kosten voor het weghalen en het bewaren van de inboedel voor de huurder zijn. De huurder heeft namelijk een lange wachperiode gekregen.

HOOFDSTUK 14: EEN OPLOSSING VAN DE PRAKTIJK

355. Verhuurders hebben nood aan meer informatie over de financiële draagkracht van de huurders. Om dit te verhelpen had men een databank voor wanbetalers opgericht.

14.1 Algemeen

356. Informatie over de financiële positie van de huurder zou verkregen kunnen worden door gebruik te maken van een gegevensbank of ‘database’ waarbij een financiële profielschets van de huurder wordt gegeven.⁴³⁹
357. Er moet wel een belangenafweging worden gemaakt. Het aanleggen van dergelijke databank is pas gerechtvaardigd wanneer gevreesd wordt dat de schade zo groot dreigt te zijn dat een beperking op het recht van de persoonlijke levenssfeer noodzakelijk is.⁴⁴⁰
358. Eigenaars-verhuurders van appartementen menen dat zij een gerechtvaardigd belang hebben, aangezien bij het stelselmatig achterwege blijven van de huur de rentabiliteit van het verhuurde goed in het gedrang komt.⁴⁴¹
359. Ook de Vereniging van Mede-eigenaars heeft belang bij een dergelijke analyse van de huurder. Huurders hebben namelijk een indirect verband met de vereniging, aan

⁴³⁹R. TIMMERMANS, “Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming”, *T. App.* 2003, afl. 2, 6.

⁴⁴⁰R. TIMMERMANS, “Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming”, *T. App.* 2003, afl. 2, 6.

⁴⁴¹R. TIMMERMANS, “Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming”, *T. App.* 2003, afl. 2, 6.

wie zij, behoudens andersluidend beding in de huurovereenkomst, de woonlasten van het gehuurde appartement moeten aflossen.⁴⁴²

360. Dergelijke zwarte lijsten zijn dus een handig hulpmiddel voor de verhuurder en de Vereniging van Mede-eigenaars. Een negatieve vermelding kan wel grote gevolgen hebben voor de huurder omdat hij het risico loopt uitgesloten te worden op de huurwoningmarkt, terwijl het recht op behoorlijke huisvesting een grondrecht is.⁴⁴³

14.2 Relativiteit

361. Het maken van een dergelijke gegevensbank is in de praktijk niet zo gemakkelijk. Coderingen geven niet altijd een getrouw beeld van de realiteit. Bovendien is het mogelijk dat een schuld betaald of verjaard kan zijn zonder dat dit geregistreerd wordt in de databank. Daarenboven bestaat de mogelijkheid dat de opeisbaarheid van een huurschuld op gerechtvaardigde gronden is betwist omwille van het feit dat de eigenaar zelf aan zijn verplichtingen is tekortgekomen.⁴⁴⁴

14.3 Uitwerking

362. Aangezien er grote vraag was in de praktijk naar een gegevensbank had het Algemeen Eigenaarssyndicaat het voornemen geformuleerd een centraal bestand te creëren waarin verhuurders via het internet gegevens over huurders met betalingsproblemen kunnen opzoeken. Vooraleer het een dergelijke zwarte lijst ging uitwerken, werd advies gevraagd aan de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer.⁴⁴⁵ Dit advies was negatief.⁴⁴⁶ Hoewel de Commissie erkende dat het gebruik van 'Blacklists' een hoge vlucht kende, kwam zij tot het besluit dat de registratie op zich als kenmerk heeft 'de belangen van een categorie burgers (de huurders in dit geval) te schaden door de belangen van een andere categorie (de eigenaars die hun eigendom verhuren) te beschermen'. Volgens de

⁴⁴²R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming", *T. App.* 2003, afl. 2, 6.

⁴⁴³Art. 23 Gw.; R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming", *T. App.* 2003, afl. 2, 6-7.

⁴⁴⁴R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming", *T. App.* 2003, afl. 2, 7.

⁴⁴⁵R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming", *T. App.* 2003, afl. 2, 7.

⁴⁴⁶X, "De zwarte lijst van het Algemeen Eigenaarssyndicaat", *Huurbl.* 2003, 2 en 4.

Commissie ligt het eerste belang niet onder bij het tweede en heeft de keuze een politiek draagvlak zodat in feite de wetgever zelf het kader van deze materie behoort te regelen.⁴⁴⁷

14.4 Verder verloop?

363. In 2009 verscheen er een artikel in het Huurdersblad over een nieuwe soort website ‘tenant check worldwide’. Makelaars en private verhuurders konden op deze website ‘slechte’ huurders gratis laten registeren.⁴⁴⁸
364. Deze website staat ondertussen te koop.⁴⁴⁹ Andere websites hebben de taak van deze website echter al overgenomen.⁴⁵⁰
365. Hieruit kan dus besloten worden dat er toch gebruik gemaakt wordt van zwarte lijsten van huurders, ondanks het negatieve advies van de privacycommissie.

HOOFDSTUK 15: TUSSENTIJDSE

CONCLUSIE

366. Een databank voor wanbetalers lijkt op het eerste gezicht een handig middel voor de verhuurders. Toch denk ik dat er ook nadelen aan verbonden zijn voor de verhuurders.
367. De kans bestaat dat verhuurders bij het niet terugvinden van de potentiële huurder in de databank voor wanbetalers, geneigd zullen zijn om daarop te vertrouwen en snel het huurcontract zullen sluiten. Dit met het gevaar dat ze te veel vertrouwen zullen hebben dat de huurder zijn betalingsplicht wel zal nakomen en te lang zullen wachten om over te gaan tot actie.

⁴⁴⁷R. TIMMERMANS, “Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming”, *T. App.* 2003, afl. 2, 7.

⁴⁴⁸<http://www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=4C6A7A747978304178566F3D&tabid=382&stats=false> (consultatie 12 mei 2014).

⁴⁴⁹ <http://www.websitestekoop.be/tenant-check-worldwide.asp> (consultatie 12 mei 2014).

⁴⁵⁰ Bijvoorbeeld: https://www.worldwidebackgrounds.com/tenant_screening.asp (consultatie 12 mei 2014).

368. Volgens mij kan bovendien een dergelijke databank geen getrouw beeld weergeven. Er zullen altijd verhuurders zijn die te maken hebben met slecht huurgedrag, maar dit niet melden in de databank. Anderzijds zullen er ook verhuurders zijn die voor de minste tekortkoming al de huurder zullen vermelden in de databank.

HOOFDSTUK 16: ACTUALITEIT:

HUURSCHATTER EN **HUURGARANTIEFONDS**

369. In de loop van mijn thesis hebben er twee belangrijke creaties plaatsgevonden. Ten eerste is er een huurschatter gecreëerd. Ten tweede is het Huurgarantiefonds van toepassing geworden.

16.1 Huurschatter

370. Art. 5, § 5 van de Vlaamse Wooncode⁴⁵¹ bepaalt: *“De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuursprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij houdt ze rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen als vermeld in paragraaf 3, eerste lid.]”*

371. Dit artikel is in werking getreden op 11 augustus 2013.⁴⁵²

372. Deze webtoepassing is terug te vinden via ‘www.huurschatter.be’.⁴⁵³

⁴⁵¹Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997, 21110.

⁴⁵²Decreet 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, *BS* 1 augustus 2013, 48102.

⁴⁵³T. VANDROMME, “De (voorlopig?) laatste fase in de optimalisering van de Vlaamse woonkwaliteitsbewaking: het Integratiedecreet van 29 maart 2013, *RW* 2013-14, nr. 13, 486.

373. Deze toepassing wil de huurder en de verhuurder een houvast bieden bij het beoordelen of bepalen van de huurprijs voor een woning (geen kamer of tweede verblijf) die gelegen is in het Vlaamse Gewest. Aan de hand van het adres en kenmerken van een huurwoning maakt de toepassing een inschatting van een gangbare huurprijs voor die woning. Het resultaat van de berekening, de geschatte huurprijs, is enkel informatief bedoeld en dus op geen enkele manier bindend.⁴⁵⁴
374. Bij de huurschatter wordt gebruik gemaakt van een statistisch model dat steunt op objectieve parameters. Het blijft echter een schatting: een model kan nooit voldoende rekening houden met alle elementen en nuances die meespelen in de huurprijsbepaling.⁴⁵⁵

16.2 Huurgarantiefonds

16.2.1 Inleiding

375. Alhoewel er op papier voldoende zekerheidsmechanismen zijn voor de verhuurder, blijkt dat er een groei is van wanbetalingen, wat uiteindelijk leidt tot uithuiszettingen.⁴⁵⁶
376. Om de uithuiszettingen als gevolg van tijdelijke betalingsproblemen bij huurders tegen te gaan heeft de Vlaamse Regering een Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen gecreëerd. Dit wordt ook “Huurwaarborgfonds” of “Huurgarantiefonds” genoemd.⁴⁵⁷
377. Het Huurgarantiefonds, geregeld in een besluit van de Vlaamse Regering, is sinds 1 januari 2014 inwerking getreden in Vlaanderen.⁴⁵⁸
378. Dit fonds dient zowel de belangen van de huurder als deze van de verhuurder. Als de huurder door omstandigheden niet meer kan betalen, komt het fonds tijdelijk tussen,

⁴⁵⁴ <https://www.woninghuurprijzen.be/> (consultatie 12 mei 2014).

⁴⁵⁵ <https://www.woninghuurprijzen.be/> (consultatie 12 mei 2014).

⁴⁵⁶ R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 22.

⁴⁵⁷ B. HUBEAU, “Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurder en huurder”, *RW* 2013-14, 722.

⁴⁵⁸ B. VI. Reg. 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, *BS* 25 november 2013, 87160 (hierna: Besluit).

waardoor hij in de huurwoning kan blijven. De verhuurder blijft daardoor het huurgeld ontvangen.⁴⁵⁹

16.2.2 Voorwaarden

379. Eerst en vooral moet er sprake zijn van een huurovereenkomst afgesloten en ondertekend vanaf 1 januari 2014.⁴⁶⁰ Bovendien moet die huurovereenkomst betrekking hebben op een hoofdverblijfplaats in de zin van de Woninghuurwet⁴⁶¹ en gelegen zijn in het Vlaamse Gewest.⁴⁶² Sociale huurwoningen zoals bepaald in titel VII van de Vlaamse Wooncode zijn uitdrukkelijk uitgesloten.⁴⁶³ Het Huurgarantiefonds is bovendien ook niet van toepassing op woningen die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten.⁴⁶⁴

380. Het Huurgarantiefonds is van toepassing op elke verhuurder, ongeacht of het een rechtspersoon of een natuurlijke persoon is, die alleen of samen met één of meer andere personen een woning verhuurt met een huurovereenkomst.⁴⁶⁵ De huurder kan zich echter niet aansluiten bij het Huurgarantiefonds.⁴⁶⁶

381. Bovendien is het zo dat een verhuurder zich kan aansluiten bij het Fonds voor meerdere huurovereenkomsten, zolang die huurcontracten afgesloten zijn na 1 januari 2014. Op die manier zijn het de huurcontracten die zijn aangesloten bij het Fonds, niet de verhuurder.⁴⁶⁷

16.2.3 Uitwerking

382. Verhuurders moeten zich vooraf aansluiten bij het Huurgarantiefonds, dit moet bovendien binnen de twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst

⁴⁵⁹R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 22.

⁴⁶⁰K. KEMPE, “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoed info* 2013, afl. 22, 1.

⁴⁶¹Art. 1, 2° Besluit.

⁴⁶²Art. 4, §2, 1° Besluit; K. KEMPE, “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoed info* 2013, afl. 22, 1.

⁴⁶³Art. 1, 2° Besluit.

⁴⁶⁴Art. 5, tweede lid Besluit; K. KEMPE, “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoed info* 2013, afl. 22, 1.

⁴⁶⁵Art. 1, 4° Besluit.

⁴⁶⁶R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 22.

⁴⁶⁷K. KEMPE, “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoed info* 2013, afl. 22, 1.

gebeuren.⁴⁶⁸ Daarna kan men zich niet meer aansluiten. Dit heeft tot gevolg dat de verhuurder zich niet kan aansluiten pas nadat er betalingsproblemen opduiken, bijvoorbeeld de vijfde maand nadat de huurovereenkomst is ondertekend.⁴⁶⁹

383. Men kan een aanvraag tot aansluiting indienen door middel van een daartoe bestemd formulier⁴⁷⁰ dat online ter beschikking wordt gesteld door het Agentschap Wonen-Vlaanderen⁴⁷¹.⁴⁷² Het formulier wordt door de verhuurder ingevuld en per post opgestuurd of kan ook online worden ingediend via het agentschap Wonen Vlaanderen.⁴⁷³
384. Het Fonds gaat binnen vijftien werkdagen na of de aanvraag volledig is.⁴⁷⁴ Als de aanvraag onvolledig of onleesbaar is, wordt dit door het Fonds gemeld binnen die 15 werkdagen en wordt de mogelijkheid geboden aan de verhuurder om het ten laatste binnen de vier maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst recht te zetten, op straffe van verval van de aanvraag.⁴⁷⁵
385. Als de aanvraag tot aansluiting niet afgewezen moet worden, verzoekt het Fonds de verhuurder om de aansluitingsvergoeding te storten.⁴⁷⁶ Dit bedraagt 75 euro en moet gestort worden op het rekeningnummer dat vermeld is op het betalingsverzoek.⁴⁷⁷
386. De aansluiting wordt niet aanvaard als de woning niet gelegen is in het Vlaamse Gewest of als de aanvraag tot aansluiting niet werd ingediend binnen de twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.⁴⁷⁸ De verhuurder heeft wel de mogelijkheid om tegen een negatieve beslissing van het Fonds een gemotiveerd beroep in te dienen bij de administrateur-generaal van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.⁴⁷⁹ Het beroep wordt geacht ingewilligd te zijn als de

⁴⁶⁸ Art. 3, eerste lid Besluit.

⁴⁶⁹ R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 22.

⁴⁷⁰ Art. 3, tweede lid Besluit.

⁴⁷¹ www.wonenvlaanderen.be/premies/huurgarantiefonds (consultatie 9 april 2014).

⁴⁷² K. KEMPE, “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoed info* 2013, afl. 22, 1.

⁴⁷³ R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 23.

⁴⁷⁴ Art 4, §1, eerste lid Besluit.

⁴⁷⁵ Art 4, §1, tweede en derde lid Besluit.

⁴⁷⁶ Art. 4, § 2, in fine Besluit.

⁴⁷⁷ Art. 5, eerste lid Besluit.

⁴⁷⁸ Art 4, §2, eerste lid Besluit.

⁴⁷⁹ Art 4, §3, eerste lid Besluit.

afwijzingsbeslissing niet bevestigd is binnen een maand die volgt op de derde werkdag na de verzendingsdatum van de aangetekende brief van de verhuurder.⁴⁸⁰ Vreemd aan het Besluit, is dat er geen procedurevoorschriften met betrekking tot deze administratieve beroepsprocedure vermeld staan. De verhuurder kan blijkbaar niet gehoord worden, zich ook niet verdedigen en/of niet bijgestaan worden door een raadsman.⁴⁸¹

387. Wanneer de verhuurder is aangesloten krijgt hij of zij een attest waarin de aansluiting bij het Fonds formeel wordt bevestigd met inbegrip van alle administratieve gegevens en de maximale tegemoetkoming door het Fonds in het dossier.⁴⁸² De aansluiting treedt dan in werking vanaf de ontvangst van de aansluitingsbijdrage tot op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst.⁴⁸³
388. De aansluiting bij het Huurgarantiefonds is bovendien volledig vrijwillig. Een verhuurder heeft de vrije keuze om al dan niet toe te treden en kan niet gedwongen worden door zijn huurder om dit te doen. De huurder kan natuurlijk wel een aansluiting tot het Fonds voorstellen aan een onwetende verhuurder.⁴⁸⁴
389. Wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd, moet de verhuurder dat melden binnen de vijf werkdagen aan het Fonds.⁴⁸⁵

16.2.4 Uitkering van het Fonds

390. Om als verhuurder een tegemoetkoming van het Fonds te kunnen verkrijgen moeten volgende voorwaarden voldaan zijn.
391. Ten eerste moet er een effectieve huurachterstal van drie maanden huur zijn. Ten tweede moet een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens huurachterstal en tot uithuiszetting aanhangig zijn bij de vrederechter. Ten derde

⁴⁸⁰ Art. 4, § 3, tweede lid Besluit.

⁴⁸¹ R. TIMMERMANS, "Armworstelen met het huurgarantiefonds", *Huur* 2014, afl. 1, 23.

⁴⁸² Art. 5, laatste lid Besluit.

⁴⁸³ Art. 5, vierde lid Besluit.

⁴⁸⁴ K. KEMPE, "Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014", *Vastgoed info* 2013, afl. 22, 2.

⁴⁸⁵ Art. 14 Besluit.

moet bij de vordering een aantal documenten gevoegd worden.⁴⁸⁶ Ten vierde moet de verhuurder het Fonds op de hoogte brengen van de vordering binnen de tien werkdagen.⁴⁸⁷ Tot slot moet de vrederechter aan de huurder een uitstel van betaling toekennen met een afbetalingsplan dat niet langer duurt dan twaalf maanden.⁴⁸⁸

392. Vervolgens stelt het Fonds een gerechtsdeurwaarder aan⁴⁸⁹ die de aanzuiveringsregeling die de vrederechter heeft uitgesproken verder zal opvolgen met de verhuurder en het Fonds.⁴⁹⁰ Het Fonds stelt de verhuurder binnen de tien werkdagen na de aanstelling op de hoogte per brief van de aanstelling en van het verdere verloop van de procedure.⁴⁹¹ Het Fonds staat in voor de kosten van de gerechtsdeurwaarder.⁴⁹²

393. Artikel 11 Besluit bepaalt: *“Binnen tien werkdagen na de ontvangst van het dossier van de verhuurder brengt de gerechtsdeurwaarder de huurder per brief en de verhuurder per brief of met een beveiligd elektronisch bericht op de hoogte van het verloop van de verdere procedure.*

De gerechtsdeurwaarder meldt de huurder in de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, dat de huurder de bedragen die hij verschuldigd is volgens het afbetalingsplan dat de rechter hem opgelegd heeft, in handen van de gerechtsdeurwaarder moet betalen en dat die betaling voor de huurder ten aanzien van de verhuurder bevrijdend zal zijn.

De gerechtsdeurwaarder meldt de verhuurder in de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, dat de verhuurder hem het bewijs moet leveren van de betalingen die de huurder al uitgevoerd heeft volgens het opgelegde afbetalingsplan.

De gerechtsdeurwaarder brengt het Fonds op de hoogte van de niet naleving van het opgelegde afbetalingsplan. Bij niet naleving deelt de gerechtsdeurwaarder het

⁴⁸⁶ Art. 7, 1° en 2° Besluit.

⁴⁸⁷ Art. 7, 3° Besluit; Art. 8, eerste lid Besluit.

⁴⁸⁸ Art. 7, 4° Besluit.

⁴⁸⁹ Art. 8, tweede lid Besluit.

⁴⁹⁰ K. KEMPE, “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoed info* 2013, afl. 22, 2.

⁴⁹¹ Art. 8, derde lid Besluit.

⁴⁹² P. DE ROUCK, “Hoe kan ik me aansluiten bij het huurgarantiefonds?”, *Vastgoedflitsen* 2014, 7.

Fonds mee welke tegemoetkoming in toepassing van artikel 12 verschuldigd is. Het Fonds betaalt de tegemoetkoming uit aan de gerechtsdeurwaarder.

Binnen vijf werkdagen na de ontvangst van de tegemoetkoming van het Fonds stort de gerechtsdeurwaarder die, samen met de ontvangen gelden van de huurder, op het door de verhuurder opgegeven rekeningnummer, vermeld in artikel 3, tweede lid.”

394. De tegemoetkoming van het Huurgarantiefonds is verschuldigd voor die maanden waarin de huurder de voorwaarden van het vonnis i.v.m. de betaling van de huurachterstallen niet of slechts gedeeltelijk is nagekomen en dit gedurende de termijn waarbinnen de vrederechter de aanzuiveringsregeling heeft opgelegd, weliswaar met een maximum van twaalf maanden.⁴⁹³ Het Fonds staat bijgevolg niet in voor de lopende huur of kosten.⁴⁹⁴
395. Ik geef een voorbeeld om dit te illustreren.
396. De huurder krijgt een afbetalingsplan opgelegd van acht maanden, gedurende dewelke hij, bovenop de lopende huur van 500 EUR, 100 EUR per maand van de opgelopen achterstand moet inlopen. Hij moet zodoende aan de verhuurder 600 EUR betalen. Wanneer de huurder slechts 550 EUR betaalt, staat hij 50 EUR achter op het afbetalingsplan. Het Fonds betaalt dan 50 EUR. Betaalt hij aan de verhuurder helemaal niets, dan staat hij zowel op de huur achter voor 500 EUR als op de afkorting voor 100 EUR in de aanzuiveringsregeling. Het Fonds betaalt in dit geval maximaal 100 EUR, namelijk de achterstal in het afbetalingsplan.⁴⁹⁵
397. Als de huurder zich niet houdt aan het afbetalingsplan zoals opgelegd door het vonnis van de vrederechter, komt het Fonds via de deurwaarder tussen ten belope van drie maanden huurprijs, met een maximum van 2.700 EUR.⁴⁹⁶ Het is wel zo dat voor eenzelfde huurovereenkomst het Fonds maar één keer kan tussenkomen.⁴⁹⁷

⁴⁹³B. HUBEAU, “Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurder en huurder”, *RW* 2013-14, 722.

⁴⁹⁴R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 25.

⁴⁹⁵R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 25.

⁴⁹⁶Art. 12 Besluit.

⁴⁹⁷Art. 13, 2° Besluit.

398. Art. 15 Besluit bepaalt: *“Door de betaling van de tegemoetkoming vervallen de aanspraken van de verhuurder op het bedrag van de huurachterstal van de huurder voor het bedrag van de tegemoetkoming.*

Het Fonds treedt ten belope van de toegekende tegemoetkomingen van rechtswege in de plaats van de verhuurder. Geen enkele invordering mag nochtans geschieden als de huurder bij de ontbinding van de huurovereenkomst :

1° het leefloon geniet of indien hij slechts beschikt over bestaansmiddelen die lager liggen of gelijk zijn aan het bedrag van het leefloon;

2° de huurder minstens drie maanden ononderbroken arbeidsongeschikt of onvrijwillig volledig werkloos is.

De invordering mag niet tot gevolg hebben dat :

1° de huurder slechts beschikt over bestaansmiddelen die lager liggen dan het bedrag van het leefloon waarop hij aanspraak zou kunnen maken;

2° de kosten voor de invordering het bedrag van de terug te vorderen tegemoetkoming overschrijden.

Met het oog op de controle van de bestaansmiddelen in toepassing van dit artikel wordt het Fonds gemachtigd om bij de bevoegde diensten van de federale overheidsdienst Financiën en bij de Kruispuntbank Sociale Zekerheid de gegevens in te zien die betrekking hebben op het inkomen.”

16.2.5 Kritiek

399. Het Huurgarantiefonds zorgt ervoor dat verhuurders een bijkomende zekerheid hebben op het verkrijgen van de huurgelden. Nadelen aan het Huurgarantiefonds is dat er reeds sprake moet zijn van drie maanden effectieve huurachterstal. Bovendien meent TIMMERMANS dat het doorlopen van de administratieve procedure ingewikkeld is en dat het van de verhuurder een aantal vormelijke inspanningen

vereist.⁴⁹⁸ De verhuurder zal dus geduld moeten uitoefenen vooraleer hij zijn geld zal krijgen.

400. Ook de directeur van de CIB Studiedienst, Peggy Verzele, meent dat het gaat om een zeer sterke administratieve complexiteit. De procedures voor de aansluiting bij het Fonds en de aanvraag tot tussenkomst zijn namelijk nogal ingewikkeld en vereisen heel wat administratieve inspanningen van de verhuurders. Daarenboven haalt ze de zeer strikte deadlines aan. Bij de CIB Studiedienst vrezen ze bijgevolg dat het systeem zodanig complex is, dat dit de effectiviteit van het Fonds in gevaar kan brengen.⁴⁹⁹
401. Daarenboven zijn er heel wat vervaltermijnen, die bij verzuim ervoor kunnen zorgen dat de verhuurder helemaal niets ontvangt en de aansluiting nutteloos was. Een ander nadeel is dat het Fonds zich niet bezighoudt met de betaling van de lopende huur zelf.⁵⁰⁰
402. Bovendien vraagt de Raad van State zich af of het systeem van het Huurgarantiefonds in overeenstemming is met het gelijkheidsbeginsel. Er is namelijk een verschil in behandeling tussen de huurders onderling, al naar gelang de verhuurder al dan niet het initiatief heeft genomen om zich aan te sluiten bij het Huurgarantiefonds.⁵⁰¹
403. Het is bovendien ook nadelig dat het Huurgarantiefonds slechts één keer tussenkomt per huurcontract. Een ander nadeel is dat de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nogal tijdrovend is. Tot slot is het ook nadelig dat als de vrederechter geen afbetalingsplan oplegt of een afbetalingsplan oplegt dat langer duurt dan 12 maanden het Huurgarantiefonds geen tegemoetkoming zal uitbetalen.

⁴⁹⁸R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 26.

⁴⁹⁹P. VERZELE, “We willen het fonds alle slaagkansen geven”, *CIB Info* 2013, 9.

⁵⁰⁰R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 26

⁵⁰¹B. HUBEAU, “Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurder en huurder”, *RW* 2013-14, 722.

HOOFDSTUK 17: TUSSENTIJDSE

CONCLUSIE

404. Het invoeren van een ‘huurschatter’ heeft de nood aan objectieve huurprijzen (zie hoofdstuk 8) deels beantwoord. Het spijtige aan deze creatie is dat het niet bindend is. Dergelijk systeem zorgt volgens mij pas voor objectieve huurprijzen en de positieve gevolgen voor de verhuurder die daarmee samenhangen (zie hoofdstuk 8) als het bindend zou zijn.
405. Het Huurgarantiefonds is een goed begin. Er zijn echter nog te veel nadelen aan verbonden (zie 16.2.5). We kunnen dus stellen dat het een stap in de goede richting is om verhuurders meer zekerheid te geven op het verkrijgen van hun huurgelden, maar dat er zeker punten zijn waar het beter kan.

HOOFDSTUK 18: VERMELDING VAN DE

HUURPRIJS

406. Art. 1716 BW bepaalt: *“Elke verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis houdt in dat in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld.*

Elk niet naleven van deze verplichting door de verhuurder of diens gevolmachtigde zal de betaling kunnen rechtvaardigen van een administratieve boete die vastgelegd is tussen 50 euro en 200 euro.

De gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, kunnen de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. Deze inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft overeenkomstig de vormvereisten, termijnen en procedures bepaald in artikel 119bis van de nieuwe gemeentewet, met uitzondering van § 5.”

407. Deze bepaling houdt in dat de verhuurder wanneer hij een goed dat bestemd is voor “bewoning in de ruime betekenis” door middel van een officiële of publieke mededeling te huur stelt zoals bijvoorbeeld het uithangen van een raamaffiche of het plaatsen van een zoekertje in een krant,⁵⁰² “onder meer” het bedrag van de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten daarin moet vermelden.⁵⁰³
408. Deze verplichting blijft bestaan ook al werd er gebruik gemaakt van een tussenpersoon, bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar.⁵⁰⁴ De bedoeling van de wetgever is hierdoor de verhuurmarkt transparanter te maken, de huurder te beschermen door hem vooraf van de gevraagde huurprijs en gemeenschappelijke kosten kennis te laten nemen en discriminatoire motieven, in het bijzonder discriminatie op grond van de huidskleur tegen de kandidaat-huurder, te bestrijden. Met de bescherming van de huurder wordt bedoeld dat als de potentiële huurder de prijs kent van het te huur gestelde pand alvorens hij dit gezien heeft, hij na kan gaan of het binnen zijn bereik ligt. Dit is tijdsbesparing en een manier om aan de verleiding te weerstaan.⁵⁰⁵ Daardoor is volgens mij de kans groter dat de huurder een huurovereenkomst aangaat die binnen zijn financiële mogelijkheden ligt, zodat de kans groter is dat de verhuurder betaald zal worden.
409. Deze bepaling is niet zonder kritiek gebleven.
410. Ten eerste hebben de Raad van State en sommige parlementsleden zich afgevraagd of deze bepaling niet tot gevolg zal hebben dat de inkomsten van de verhuurders en de huurders zullen worden bekendgemaakt zodat er een schending van het recht op bescherming van privéleven zou zijn, wat vervat zit in artikel 22 Gw en artikel 8 EVRM.⁵⁰⁶ De minister van justitie heeft dit weerlegd omdat er voldaan is aan het evenredigheidsbeginsel. Het streefdoel, namelijk de fundamentele rechten en

⁵⁰²Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 8 (Verslag Willems en Zrihen).

⁵⁰³Art. 1716, eerste lid BW.

⁵⁰⁴D. MEULEMANS, “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, *Huur* 2007, afl. 3-4, 130-131, nr. 201.

⁵⁰⁵Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 8 en 19 (Verslag Willems en Zrihen).

⁵⁰⁶Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huisvesting, *Parl. St.* Kamer, 2006-07, nr. 51-2874/001, 14 (advies Raad van State).

vrijheden (waaronder het discriminatieverbod) een zekere effectiviteit geven, verantwoordt een beperkte aantasting van het recht op bescherming van het privéleven van de verhuurders.⁵⁰⁷

411. De tweede kritiek was dat deze maatregel contraproductief zou kunnen zijn, omdat de kans bestaat dat de verhuurders veel hogere huurprijzen zullen bekendmaken dan zij in werkelijkheid willen vragen, om vervolgens over lagere huurprijzen te onderhandelen.⁵⁰⁸

HOOFDSTUK 19: TUSSENTIJDSE

CONCLUSIE

412. Door deze verplichting gaan de huurders volgens mij twee keer nadenken vooraleer ze een huurovereenkomst afsluiten. Doordat ze de prijs al weten vooraleer ze de woning zien, zijn ze nog niet verblind door de eventuele overweldigende schoonheid van het pand. Ze kunnen volgens mij veel objectiever nadenken over het feit dat de huurprijs binnen hun mogelijkheden ligt als ze het pand nog niet bezocht hebben. Daardoor heeft de verhuurder dan meer kans op huurders die de huurprijs kunnen betalen.

⁵⁰⁷Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huisvesting, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 28 (Verslag Lahaye-Battheu).

⁵⁰⁸Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huisvesting, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 26 en 30 (Verslag Lahaye-Battheu).

EINDCONCLUSIE

413. In deze thesis heb ik onderzocht of de verhuurder in België voldoende mogelijkheden heeft om zich te beschermen tegen wanbetaling van de huurder. Ik kwam tot de volgende vaststellingen.
414. In de wet worden veel sanctiemechanismes voorzien waarop de verhuurder zich kan beroepen bij wanbetaling van de huurder. De verhuurder moet eerst uitmaken voor zichzelf of hij de huurovereenkomst wil voortzetten en enkel een vordering tot achterstallige huurgelden zal instellen, of dat hij het huurcontract wil beëindigen. Indien de verhuurder de huurovereenkomst wil beëindigen kan hij kiezen om de huurovereenkomst voortijdig op te zeggen. Indien er sprake is van een wanprestatie kan de verhuurder een ontbinding vorderen. Men kan ook in onderling akkoord de huurovereenkomst beëindigen.
415. Bovendien bestaan er ook veel zekerheden waardoor de verhuurder beschermd is tegen wanbetaling. Ten eerste heb je het voorrecht van de onbetaalde verhuurder. Ten tweede heb je de huurwaarborg, waarvan de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening en de bankwaarborg wettelijk geregeld zijn. Ten derde kan de verhuurder een borgstelling eisen. De verhuurder kan tot slot een pandbeslag laten leggen.
416. Onder bepaalde voorwaarden verleent de overheid daarenboven financiële steun. Verhuurders hebben er baat bij dat hun huurders gesteund worden door de overheid in het betalen van hun huur. Dergelijke systemen als die van de huurpremie en de huursubsidie houden bijgevolg onrechtstreeks ook voordeel in voor de verhuurders.
417. Als de financiële toestand van de huurder er alsmaar slechter op wordt kan de huurder in een collectieve schuldenregeling terechtkomen. De collectieve schuldenregeling voorziet wel in een nogal brede bescherming van de verhuurder.
418. Een huurder met een slechte financiële positie kan ook een dreigende uithuiszetting ondergaan. De preventieve rol van het OCMW bij een dreigende uithuiszetting van

de huurder waarbij het “materiële hulp in de meest passende vorm” biedt, kan ervoor zorgen dat de verhuurder toch nog redelijk snel zijn geld krijgt. Het is dan ook een spijtige zaak, dat deze preventieve rol van het OCMW niet vaak uitgevoerd wordt doordat in de praktijk de OCMW’s veel te laat verwittigd worden van een mogelijke uithuiszetting.

419. In de praktijk gingen de verhuurders zelf op zoek naar een oplossing om zich te beschermen tegen dergelijke wantoestanden en kwamen tot de creatie van een databank van wanbetalers. Dit lijkt op het eerste gezicht een handig middel voor de verhuurders. Toch denk ik dat er ook nadelen aan verbonden zijn voor de verhuurders.
420. Er is bovendien een nood aan objectieve huurprijzen. Het invoeren van een ‘huurschatter’ heeft de nood aan objectieve huurprijzen deels beantwoord. Het spijtige aan deze creatie is dat het niet bindend is. Dergelijk systeem zorgt volgens mij pas voor objectieve huurprijzen en de positieve gevolgen voor de verhuurder die daarmee samenhangen, als het bindend zou zijn.
421. Recent is het Huurgarantiefonds in werking getreden. Het is een goed begin om zo verhuurders te beschermen tegen wanbetaling. Er zijn echter nog te veel nadelen aan verbonden. We kunnen dus stellen dat het een stap is in de goede richting om verhuurders meer zekerheid te geven op het verkrijgen van hun huurgelden, maar dat er zeker punten zijn waar het beter kan.
422. Tot slot is er nog een kleine verplichting die volgens mij niet veel moeite vraagt om na te komen en die naar mijn mening wanbetaling kan voorkomen. Ik heb het over de verplichte vermelding van de huurprijs. Daardoor gaan de huurders volgens mij twee keer nadenken vooraleer ze een huurovereenkomst afsluiten. Doordat ze de prijs al weten vooraleer ze de woning zien, zijn ze nog niet verblind door de eventuele overweldigende schoonheid van het pand. Ze kunnen naar mijn mening veel objectiever nadenken over het feit dat de huurprijs binnen hun mogelijkheden ligt als ze het pand nog niet bezocht hebben. Daardoor heeft de verhuurder dan meer kans op huurders die de huurprijs kunnen betalen.

BIBLIOGRAFIE

BELGIE

Wetgeving

Gw.

BW

Wet 16 december 1851 BURGERLIJK WETBOEK. - BOEK III _ TITEL XVIII : Voorrechten en hypotheken, *BS* 22 december 1851, 0.

Wet 30 mei 1931 tot wijziging van titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 1-2 juni 1931.

Wet 30 april 1951 Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2bis. Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder, *BS* 10 mei 1951, 0.

Ger.W.

Wet 4 november 1969 Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3. Regels betreffende de pacht in het bijzonder, *BS* 25 november 1969, 11304.

Wet 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, *BS* 5 augustus 1976, 9876.

Wet 20 februari 1991 Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, *BS* 22 februari 1991, 3468.

Wet 8 augustus 1997 Faillissementswet, *BS* 28 oktober 1997, 28562.

Wet 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van de in beslag genomen onroerende goederen, *BS* 31 juli 1998, 24613.

Wet 30 november 1998 tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting, *BS* 1 januari 1999, 3.

Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007, *BS* 8 mei 2007 (ed. 3), 25103.

Wet 3 juni 2007 met betrekking tot de kosteloze borgtocht, *BS* 27 juni 2007, 35012.

Wet 18 juni 2008 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen, *BS* 14 juli 2008, 36805.

Bijz. Wet 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014, 8641.

Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997, 21110.

Decreet 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, *BS* 1 augustus 2013, 48102

Art. 8, §2 B. VI. Reg. 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80 ter van de Huisvestingscode, *BS* 3 december 1994, 30029.

B. VI. Reg. 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, *BS* 9 maart 2007, 12321.

Koninklijk besluit 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 21 mei 2007, 27385.

B. VI. Reg. 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, *BS* 25 mei 2012, 30261.

B. VI. Reg. 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, *BS* 25 november 2013, 87160.

B. VI. Reg. 21 maart 2014 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, *BS* 5 mei 2014, 36207.

Wetsontwerp tot wijziging van titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 1928-29, nr. 64, 4 (memorie van toelichting).

Wetsontwerp betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van de in beslag genomen onroerende goederen, *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 49-1073/001, 32

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 49-1157/001, 3 (memorie van toelichting).

Ontwerp van programmawet 1, *Parl. St.* Senaat 2002-2003, nr. 2-1390/5, 8-9 (Verslag).

Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huisvesting, *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 26, 28 en 30 (Verslag Lahaye-Battheu).

Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huisvesting, *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2874/001, 14 (advies Raad van State).

Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 7-8 en 19 (Verslag Willems en Zrihen).

Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 76-78 (memorie van toelichting).

Rechtspraak

GwH 1 september 2008, nr. 130/2008.

Cass. 19 maart 1936, *Pas.* 1936, I, 197.

Cass. 11 december 1952, *Arr. Cass.* 1953, 218.

Cass. 25 juni 1954, *Arr. Cass.* 1954, 701.

Cass 5 mei 1966, *Pas.* 1966, I, 1130.

Cass. 2 oktober 1968, *RW* 1968-69, 686.

Cass. 9 april 1976, *RW* 1976-77, 921.

Cass. 6 december 1979, *RCJB* 1985, 298, nr. 83.

Cass. 11 juni 1982, *JT* 1983, 236, noot F. GLANSDORFF.

Cass. 2 mei 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, 1183.

Cass. 19 juni 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, 1438.

Cass. 28 juni 1990, *Arr. Cass.* 1989-90, 1401.

Cass. 31 januari 1991, *Arr. Cass.* 1990-91, 584.

Cass. 3 februari 1992, *RW* 1993-94, 1308.

Cass. 24 maart 1994, *RW* 1995-96, 1451, noot A. VAN OEVELEN.

Cass. 5 juni 2009, *Arr. Cass.* 2009, 1563.

Cass. (1ste k.) 24 september 2009, *RW* 2010-11, afl. 32, 1346, noot J. DE WEGGHELEIRE.

Gent 29 juni 1973, *RW* 1973-74, 2501.

Brussel 26 februari 1982, *JT* 1983, 236, noot F. GLANSDORFF.

Antwerpen 28 maart 1984, *RW* 1984-85, 2916.

Luik 21 november 1984, *JL* 1985, 22.

Brussel 11 december 1985, *RW* 1985-86, 2343.

Bergen 30 december 1992, *JLMB* 1993, 1481.

Gent 29 maart 1994, *RW* 1994-95, 854, noot A. COPPENS.

Brussel 14 november 1995, *JT* 1996, 310.

Antwerpen 16 maart 1998, *RW* 1998-99, 884, noot.

Antwerpen 18 mei 1998, *RW* 1999, 408, noot E. DIRIX.

Brussel 26 oktober 2000, *JT* 2003, afl. 6116, 813.

Antwerpen 27 juni 2002, *RW* 2003-04, afl. 24, 956.

Antwerpen 9 januari 2007, *RABG* 2008, 1225, noot D. VAN DRIESSCHE.

Gent (12de k.) 22 oktober 2008, *TGR* 2011, afl. 1, 20, noot P.VAN CAENEGEM.

Rb. Brussel 19 december 1883, *Pas.* 1884, III, 186.

Rb. Brugge 18 maart 1987, *RW* 1987-88, 1414.

Rb. Brugge 15 september 1995, *AJT* 1995-96, 533, noot P. DE SMEDT.

Rb. Luik 12 september 2001, *JLMB* 2001, 1713.

Rb. Luik 16 maart 2004, *T.Vred.* 2005, 153.

Rb. Brussel 10 februari 2006, *T.Vred.* 2007, 140, noot E. RIQUIER.

Kh. Hasselt 21 oktober 1971, *BRH* 1972,557.

Kh. Brussel 6 juni 1991, *TBH* 1992, 336.

Kh. Brussel 4 september 1992, *TBH* 1994, 72.

Kh. Brussel 4 september 1992, *T.Not.* 1993, 122, noot F. BOUCKAERT.

Kh. Charleroi 10 november 1993, *JLMB* 1995, 158.

Kh. Brussel 14 november 1995, *JT* 1996, 310.

Kh. Charleroi 2 juni 1999, *JLMB* 2000, 649, noot J. CAEYMAEX.

Vred. Brugge 18 oktober 1980, *RW* 1981-82, 332.

Vred. Barvaux 23 mei 1989, *Rev.not.b.* 1989, 531, noot D.S.

Vred. Wolvertem 29 maart 2001, *Huur* 2001, 141.

Vred. Gent 27 september 2001, *TGR* 2002, 5.

Vred. Sint-Jans-Molenbeek 25 maart 2003, *JT* 2003, 321, noot D. STERCKX.

Vred. Kraainem 16 december 2004, *Huur* 2005, 24.

Vred. Beringen 14 augustus 2009, *Limb.Rechtsl.* 2009, afl. 4, 321.

Vred. Zomergem 26 november 2010, *T.Vred.*2013, 264, noot M. DAMBRE.

Rechtsleer

BERNARD, N., “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *JT* 2007, 513-523.

BEYAERT, S., *Commentaar bij art. 1728 BW in Comm.Bijz.Ov, I. Benoemde overeenkomsten, Titel VIII.Huur*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-21.

BEYAERT, S., “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 448 p.

CAUFFMAN, C., “Opschorting bij niet nakoming” in J. SMITS en S. STIJS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 141-171.

CLABOTS, A., “Modelclausule. Vestiging van een huurwaarborg middels een verzekerings- of kapitalisatiebon”, *Huur* 2009, afl. 3, 127.

CLAVIE, M., “Les conditions financières” in G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUL en M. VANWIICK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, La Charte, 2006, 241-264.

COLAES, J., “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 133-161.

DAENENS, P., “De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden (artikel 1759bis B.W.) en het uitstel van betaling (artikel 1244 B.W.)”, *T. Vred.* 1988, 266-272.

DAMBRE, M., “De duur en de beëindiging van de huurovereenkomst” in B. HUBEAU (ed.), *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 32-82.

DAMBRE, M. en HUBEAU, B., *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 563 p.

DAMBRE, M., “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 398-515.

DAMBRE, M., *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en een onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, Die Keure, 2008, 598 p.

DAMBRE, M., “Naar een modern huurprijzenrecht”, *Juristenkrant* 2008, afl. 178, 12-13.

DAMBRE, M., *Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen: een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering*, doctoraal proefschrift Rechten Ugent, 2008, 585 p.

DAMBRE, M., *De huurprijs*, Brugge, die Keure, 2009, 598 p.

- DAMBRE, M., DEBRUYNE, E., HUBEAU, B., VANDENBERGHE, J. en VANDROMME, T., *Huurzakboekje 2011*, Mechelen, Kluwer, 2011, 503 p.
- DAMBRE, M., “De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed”, *TBBR* 2013, afl. 4, 217-221.
- DAMBRE, M., DEBRUYNE, E., HUBEAU, B., VANDENBERGHE, J. en VANDROMME, T., *Huurzakboekje 2013*, Mechelen, Kluwer, 2013, 642 p.
- DE GREVE, K., “Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics”, *NNK* 2012, afl. 1, 3-28.
- DE GROOTE, B., “Huurders, verhuurders en de collectieve schuldenregeling: verkenning van een juridisch mijnenveld”, *Huur* 1998-1999, 57-64.
- DE GROOTE, B., *Huur en Collectieve Schuldenregeling in Wet en duiding huur*, Gent, Larcier, 2009, 433.
- DE MEUTER, S., “De waarborgen voor de verhuurder” in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven/Amersfoort, Acco, 1996, 291-343.
- DE MEUTER, S., “Wanbetaling door de huurder” in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven/Amersfoort, Acco, 1996, 345-358.
- DE PAGE, H. en DEKKERS, R., *Les privilèges, les hypothèques, la transcription, la prescription in Traité Élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1957, 1286 p.
- DE ROUCK, P., “Hoe kan ik me aansluiten bij het huurgarantiefonds?”, *Vastgoedflitsen* 2014, 7.
- DERYCKE, R., *Voorrechten in APR*, Gent, Story-Scientia, 1958, nr. 90.
- DE SMEDT, P. “Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode. Enkele markante gevolgen van de Vlaamse Wooncode op de verhuring van een hoofdverblijfplaats”, *TOGOR* 1999, 10-41.
- DIRIX, E., “Overzicht van rechtspraak. Voorrechten en hypotheeken (1991-1997)”, *TPR* 1998, 511-596.
- DIRIX, E., en DE CORTE, R., *Zekerheidsrechten*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1999, 486 p.
- DIRIX, E. en TAELEMAN, P. *Collectieve schuldenregeling in de praktijk*, Antwerpen, Intersentia Rechtswetenschappen, 1999, 306 p.
- DIRIX, E. en BROECKX, K., *Beslag in APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 573 p.
- ENGELS, C., *Bijzondere overeenkomsten syllabus*, Brugge, die Keure, 2008, 421 p.
- FAGNART, J.L., "L'exécution de bonne foi des conventions: un principe en expansion", *RCJB* 1986, 285-316.
- FONTNEYNE, J., “Waarborgen van de verhuurder in het kader van een huurcontract”, *Vastgoed info* 2013, afl. 10, 4-8.

- GOOSSENS, W., “Duur, opzegging en verlenging van de huurovereenkomst” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 517-528.
- GUTT, O., “Garantie locative: l’article 1752bis du Code civil”, *JT* 1984, 132-133.
- HERBOTS, J., PAUWELS, C. en DEGROOTE, E. “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1988-1994)”, *TPR* 1997, 647-1281.
- HERBOTS, J. en MEULEMANS, D., *Huur in Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, afl. 230, 1-60.
- HEYSSE, B., *Huur en collectieve schuldenregeling in Praktijkids Huur*, Antwerpen, Kluwer, 1997, IV.5-1 – IV.5-5.
- HOF, W., “De bemiddelingsrol van het OCMW bij wanbetaling door de huurder”, *Huur* 2005, afl. 4, 176-178.
- HUBEAU, B. en VERMEIR, D. “De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken”, *TBP* 2013, afl. 10, 584-597.
- HUBEAU, B., “Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurder en huurder”, *RW* 2013-14, 722.
- KEMPE, K., “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoed info* 2013, afl. 22, 1-3.
- LA HAYE, M en VANKERCKHOVE, J., *Les baux commerciaux in Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 1984, 345 p.
- LALOUX, B. en D’HAUWERS, K., “Vordering tegen de databank van huurders-wanbetalers afgewezen”, *Vastgoed info* 2003, afl. 20, 5-6.
- LEMIEGRE, S., “Het voorrecht van de niet betaalde verhuurder”, *Huur* 2005, afl.3, 125-132.
- LOUVEAUX, B., *Le droit du bail in Droit actuel*, Brussel, De Boeck, 1993, 523 p.
- LOUVEAUX, B., *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 1288 p.
- MARCHETTI, R., “Résolution unilatérale du locataire et sanctions de l’inexécution de son obligation d’occuper les lieux loués dans le bail de droit commun”, *T. Vred.* 2006, 324-338.
- MERCHIERS, Y., *Le bail en général in Rép.not.*, Brussel, Larcier, 1997, 394 p.
- MEULEMANS, D., “De huurprijs” in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven/Amersfoort, Acco, 1996, 115-117.
- MEULEMANS, D., “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, *Huur* 2007, afl. 3-4, 109-132.
- MEULEMANS, D., “De aangekondigde regionalisering van de huurwetgeving: enkele bedenkingen”, *Huur* 2012, afl. 1, 3-4.

OLIVIERS, G., “Les charges financières du bail” in G. BENOIT, I. DURANT, P.A. FORIERS, M.VANWIJCK-ALEXANDRE, en P.WERY (eds.), *Le droit commun du bail*, Brussel, La charte, 2006, 211-237.

PARIJS, R., “De verhuurder: een bevoorrecht schuldeiser”, *TBH* 1989, 748-763.

PAUWELS, A., *Handelshuur* in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 263 p.

STASSIJS, E., *Pacht* in *APR*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België en Story-Scientia, 1997, 685 p.

STIJNS, S., *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1994, 706 pag.

STIJNS, S. en VUYE, H., "De verjaring van periodiek weerkerende schulden herbekeken (art. 2277 B.W)", *TBBR* 1998, 321-338.

STIJNS, S. en DE COVEMAEKER, S., “Overzicht van rechtspraak inzake contractuele aansprakelijkheid” in S. STIJNS en H. VANDENBERGHE (eds.), *Themis, Vormingsonderdeel 23, Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2001, 56-57.

STIJNS, S., “Contractualisering van sancties in het privaatrecht, inzonderheid bij contractuele wanprestatie”, *RW* 2001-02, 1258-1286.

STIJNS, S., “De uitstelbevoegdheid van de rechter bij de ontbinding van het huurcontract”, *T. Vred.* 2006, 298-310.

STIJNS, S., VANDERSCHOT, K. en VERMANDER, F., “Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 529-599.

TIMMERMANS, R., “Appartementseigenaars, zwarte lijsten, uitgeselecteerde huurders en privacybescherming”, *T. App.* 2003, afl. 2, 6-11.

TIMMERMANS, R., “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, afl. 1, 21-31.

VAN DE KEERE, V., “Vlaamse huurpremie voor huurders die wachten op een sociale woning”, *NVK* 2013, afl. 1, 6-12.

VAN DRIESSCHE, D., “De plaatsing van de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening bij woninghuur: loutere verplichting van de verhuurder?”, *RABG* 2008, afl. 19, 1231-1234.

VANDROMME, T. “De (voorlopig?) laatste fase in de optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het Integratiedecreet van 29 maart 2013”, *RW* 2013-14, nr. 13, 483-494.

VAN GEEL, C., *Kansarme huurders kunnen huursubsidies krijgen van de Vlaamse regering*, <http://www.jura.be/secure/documentview.aspx?id=k1981212>.

VAN HECKE, A., *De duur van een huurovereenkomst*, Thesis Rechten Ugent, 2011-2012, 193 p.

VAN MINNEBRUGGEN, W., “Artikel 10 Woninghuurwet - Huurwaarborg” in E. DIRIX, A. CUYPERS en M. TISON (eds.), *Commentaar Voorrechten en Hypotheken*, Mechelen, Kluwer, losbl., 16 p.

VAN OEVELEN, A., *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, 104, nr. 127 p.

VAN OEVELEN, A., “De toekenning van een uitstel van betaling (artikel 1244, tweede lid B.W.) mag er niet toe leiden dat de schuldenaar van zijn verbintenis wordt bevrijd”, *RW* 1987-88, 1504-1505.

VAN OEVELEN, A., “Knelpunten gemene huur” in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten Huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 1-20.

VAN OEVELEN, A., “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *RW* 2007-08, afl. 8, 298-306.

VAN OVERLOOP, D., “Het voorrecht van de verhuurder”, *Jura Falc.* 1979, 27-43.

VASSEUR, R., “Wetgever optimaliseert verzoeningsprocedure bij huurgeschillen”, *Juristenkrant* 2008, afl. 173, 2.

VERZELE, P., “We willen het fonds alle slaagkansen geven”, *CIB Info* 2013, 9.

WYLLEMAN, B., VAN ACKER, E., *Praktische gids voor schuldbemiddelaars*, Mechelen, Kluwer, 2006, 461 p.

X, “De zwarte lijst van het Algemeen Eigenaarssyndicaat”, *Huurbl.* 2003, 2-4.

X., “Verzoeningspoging bij huurgeschil moet alleen nog in geschilfase vanaf 24 juli 2008”, *Vastgoed info* 2008, afl. 14, 3-4.

Onlinebronnen

<http://www.armoedebestrijding.be/huurwaarborg.htm> (consultatie 15 april 2014).

http://www.armoedebestrijding.be/publications/huurwaarborg/081026_tekst_organisaties_huurwaarborg.pdf (consultatie 15 april 2014).

<http://www.fransbaert.be/upload/Huur%20Balie2011.pdf> (consultatie 8 april 2014).

<http://www.standaard.be/cnt/rr22a22d> (consultatie 15 april 2014).

http://steunpuntwonen.be/Documenten/Publicaties_steunpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2007/2007-11-naar-een-aanbodbeleid-voor-de-vlaamse-priv.pdf (consultatie 10 april 2014).

<http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/tegemoetkoming-de-huurprijs-huursubsidie> (consultatie 18 april 2014).

<http://www.vob-http://www.vobvzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=4C6A7A747978304178566F3D&tabid=382&stats=false> (consultatie 12 mei 2014).

<http://www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=68545A73446F6C2F3338633D&tabid=382&stats=false> (consultatie 15 april 2014).

<http://www.websitestekoop.be/tenant-check-worldwide.asp> (consultatie 12 mei 2014).

www.wonenvlaanderen.be/premies/huurgarantiefonds (consultatie 9 april 2014)

https://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs
(consultatie 9 april 2014)

https://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs/belangrijke_aanpassingen_aan_de_vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs_en_de_vlaamse_huurpremie.html?f03f25ee475a65ab2bbbec6bae9205efa65a581e=m49dqsievk7g4n7cvrru7hqq04 (consultatie 19 april 2014).

<https://www.woninghuurprijzen.be/> (consultatie 12 mei 2014).

https://www.worldwidebackgrounds.com/tenant_screening.asp (consultatie 12 mei 2014).

NEDERLAND

Wetgeving

Burgerlijk Wetboek.

Wet op de huurtoeslag.

Rechtsleer

ROSSEL, H.J., *Huurrecht algemeen*, Deventer, Kluwer, 2011, 563 p.

VAN DER SANDEN, P., “Hurbetaling en goed huurderschap” in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 97-144.

VAN BREEVOORT, J. en VAN DEN MOSSELAAR, J., “Huur en overheid” in J. VAN BREEVOORT en P. VAN DER SANDEN (eds.), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2007, 301-323.

FRANKRIJK

Wetgeving

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Rechtsleer

LAFOND, J. en LAFOND, F., *Les baux d'habitation*, Parijs, LexisNexis Litec, 2005, 709 p.

DES LYONS, H. et ROUQUET, Y., *Baux d'habitation*, Parijs, Delmas, 2005, 416 p.