

# Het Vlaams Woninghuurdecreet: overeenkomsten voor de huisvesting van studenten

Tot nog toe bestonden er geen specifieke bepalingen die het huurregime voor studentenhuisvesting regelden. Men moest dan ook, afhankelijk van de concrete omstandigheden, terugvallen op de Woninghuurwet dan wel het algemeen huurrecht.

**Het Vlaams Woninghuurdecreet zal hier verandering in brengen: vanaf januari 2019 zullen er een aantal specifieke dwingende regels gelden die studenten moeten beschermen in de rechtsverhouding met hun verhuurder. Wat de aspecten betreft die niet specifiek geregeld worden in het Decreet, blijft het algemeen huurrecht ook na 1 januari 2019 verder van toepassing.**

Wat het toepassingsgebied betreft geldt er een dubbele voorwaarde: de huurder moet student zijn én deze mag zijn hoofdverblijfplaats niet hebben in het studentenverblijf. Zijn deze voorwaarden vervuld, dan zullen partijen zich vanaf 1 januari 2019 moet schikken naar de nieuwe dwingende regels. Echter, bij gebrek aan een specifieke bepaling in die zin kan deze regelgeving allicht heel eenvoudig worden omzeild, met name door de overeenkomst niet af te sluiten met de student zelf, maar wel met diens ouders.

De nieuwe regels beogen een betere bescherming van de student. Dit komt tot uiting op allerlei vlakken:

1. Er wordt een belangrijke uitzondering voorzien op het principiële verbod op overdracht van de huur en onderhuur: wanneer de student deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen, heeft hij het recht de huurovereenkomst over te dragen of het goed onder te verhuren aan een andere student. De verhuurder kan zich daar niet tegen verzetten, tenzij hij gegronde redenen aanvoert.
2. Alle kosten en lasten worden geacht in de huurprijs inbegrepen te zijn, met uitzondering van de kosten van water, energie en telecommunicatie (telefoon, internet,...).
3. Wanneer de huurovereenkomst een duur heeft van meer dan één jaar kan de verhuurder de huurprijs indexeren, tenzij deze mogelijkheid in de huurovereenkomst werd uitgesloten.  
Wanneer tussen de verhuurder en dezelfde student achtereenvolgende huurovereenkomsten worden gesloten mag de huurprijs in beginsel niet verhoogd worden. De verhuurder mag de huurprijs enkel indexeren op basis van de gezondheidsindex.  
Beide regels gelden evenwel niet voor gesubsidieerde studentenhuisvesting.
4. De huurwaarborg mag maximaal twee maanden huur bedragen en moet ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de overeenkomst worden verstrekt. Zij kan de vorm aannemen van een geldsom (*te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder of te storten op een door de verhuurder opgegeven rekening – dus niet cash te overhandigen aan de verhuurder*) of een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling.
5. De huurovereenkomst eindigt na verloop van de in de overeenkomst vermelde duur zonder dat deze door één van beide partijen moet worden opgezegd. Indien partijen de

huurrelatie na afloop van de overeenkomst willen verderzetten, zullen zij dus een nieuwe overeenkomst moeten afsluiten.

6. Het decreet voorziet drie specifieke beëindigingsmogelijkheden voor de student:

- opzegging vóór de inwerkingtreding van het contract:

Wordt de overeenkomst beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dan is de student een opzeggingsvergoeding van twee maanden verschuldigd. In de andere hypothese (> 3 maanden voor inwerkingtreding) is geen vergoeding verschuldigd

- opzegging wegens beëindiging van de studies:

De student moet een bewijs voorleggen van de onderwijsinstelling dat hij zich effectief heeft uitgeschreven. In dat geval geldt er een opzeggingstermijn van twee maanden. De student is geen opzeggingsvergoeding verschuldigd.

- opzegging wegens overlijden van één van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de student:

Opnieuw geldt er een opzeggingstermijn van twee maanden, zonder opzeggingsvergoeding.

De verhuurder kan de overeenkomst niet vroegtijdig opzeggen.

7. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de student. De huurovereenkomst eindigt in dat geval op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

## Besluit

Het Vlaams Woninghuurdecreet heeft een wettelijk kader gecreëerd om tegemoet te komen aan de meest voorkomende problemen van studenten in de relatie met hun verhuurder. Het gevolg is echter dat studentenverhuur minder aantrekkelijk is geworden voor verhuurders. Wenst u bijkomende informatie over deze wetgeving dan kan u steeds bij ons terecht.

**Ilse Haeck**

Associate

[Ilse.haek@adlex.be](mailto:Ilse.haek@adlex.be)

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

Voorkeurmateries

- Bouwrecht en onroerend goed
- Zekerheidsrecht en financieel recht

