

(VER)HUUR VAN STUDENTENHUISVESTING



(VER)HUUR VAN  
STUDENTENHUISVESTING

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



intersentia

Antwerpen – Cambridge

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

(Ver)huur van studentenhuysvesting

Ruth Stokx, Bernard Tilleman, Katrien Devillé en Tom Gladinez (eds.)

© 2019 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

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

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

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

## VOORWOORD

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

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

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

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

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

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

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

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

# INHOUD

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

## **Toepassingsgebied**

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

## Precontractuele verplichtingen

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

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

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



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

### **Onderhuur en overdracht van huur**

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

### **Huurprijs en huurwaarborg**

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

### **Duur, opzegging en einde van de overeenkomst**

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

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

## Remedies wegens wanprestatie en rechtspleging bij betwistingen

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

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

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

### **Kotlabels in Vlaanderen: een toepassing van kwaliteitslabels in het huurrecht**

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

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

