

Informatieavond 'Zorgeloos verhuren'

8 mei 2017
CIB Vlaanderen

- Voorstelling CIB Vlaanderen
- Publiciteit bij verhuur
- Woninghuur aandachtspunten
- Verhuren via een vastgoedmakelaar



1. Voorstelling CIB Vlaanderen



1. Voorstelling CIB Vlaanderen

- Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen; Voorzitter Stephan Coenen
- Privaatrechtelijke beroepsorganisatie
- Vrijblijvend lidmaatschap
- > 1500 hoofdleden (kantoren) - > 75% sectoromzet
 - Vastgoedmakelaars
 - Vastgoedbeheerders (syndici en rentmeesters)
 - Vastgoedpromotoren
 - Vastgoedexperten
 - Bedrijfsmatig Vastgoed
 - Toeristisch Vastgoed
- 45 medewerkers



1. Voorstelling CIB Vlaanderen

- CIB ≠ BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)
- = “Orde van de vastgoedmakelaars”
- Publiekrechtelijke organisatie
- Hoofdzakelijk verantwoordelijk voor
 - Toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar
 - Stageverplichtingen
 - Tuchtcontrole
- VGM-activiteit = BIV erkenning
<http://www.biv.be/de-vastgoedmakelaar/alle-vastgoedmakelaars-vind-je-hier>



2. Publiciteit bij verhuur



2. Publiciteit bij verhuur

- 2.1 Huurprijs en huurlasten
- 2.2 Energieprestatiecertificaat (EPC)

- 2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- 2.4 Onroerend Erfgoed
- 2.5 Watertoets



2. Publiciteit bij verhuur

2.1 Huurprijs en huurlasten

- Artikel 1716 BW:

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.

- Ook van toepassing voor tweede verblijven en studentenkamers
 - Affiches - advertenties - websites
- Doel: transparantie - huurder gericht zoeken - bestrijden discriminatie



2. Publiciteit bij verhuur

- Niet naleving:

- Administratieve boete mogelijk tussen € 50 en € 200 verhuurder/ gevolmachtigde (GAS);
 - Gemeente is niet verplicht om dit uit te werken in een gemeentelijk reglement (beleid verschilt van gemeente tot gemeente).
- Schending precontractuele informatieplicht (art. 1382 BW)



2. Publiciteit bij verhuur

2.2 Energieprestatiecertificaat (EPC)

- Verhuur voor meer dan 2 maanden
- 1 januari 2012: advertentieplicht m.b.t. EPC bij verkoop + verhuur residentiële gebouwen
- Energiescore + adres of de unieke code:
→ EPC XXXX kWh/m² + adres of EPC XXXX kWh/m² + UC ...
- In alle commerciële advertenties
- folders, tijdschriften, kranten, websites, nieuwsbrieven, beurzen, tv of radio.



2. Publiciteit bij verhuur

- Uitzonderingen advertentieplicht:
 - NIET kleine panelen aan woning zelf met enkel verwijzing naar immo
 - NIET kleine raamaffiches te huur zonder verdere informatie.
- Kleine zoekertjes (korte berichtjes vnl. met afkortingen) enkel energiescore
- Vermelding: « EPC in aanvraag » verboden!



2. Publiciteit bij verhuur

- Specifieke situaties:
 - Nieuwbouwwoningen: termijn van 6 maand voor indienen EPB-aangifte, te rekenen van zodra één van deze voorwaarden is vervuld:
 - Eerste ingebruikname van het gebouw;
 - Beëindigen van de vergunnings- of meldingsplichtige handelingen of werken.
 - Appartementen: meerdere woonéenheden te huur: duidelijk aangeven welke score bij welk appartement hoort



2. Publiciteit bij verhuur

- Handhaving:
 - Niet of niet correct publiceren in advertentie door eigenaar of VGM van energiescore en adres of unieke code: VEA kan administratieve geldboete innen tussen 250 en 5.000 EUR: verlaging minimum boetebedrag Decreet 27 november 2015;
 - Ontbreekt het EPC ten tijde van het te huur stellen en werd dus ook de informatieplicht in advertenties miskend: eenmaal boete bij de eigenaar wegens het ontbreken van het EPC (administratieve geldboete tussen 500 en 5000 EUR), een tweede maal bij de vastgoedmakelaar wegens het ontbreken van de nodige EPC-vermeldingen in de publiciteit (administratieve geldboete tussen 250 en 5000 EUR).



2. Publiciteit bij verhuur

2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

- VCRO: een aantal informatieverplichtingen bij verhuur > 9 jaar: huurcontract bij notariële akte
- Informatieplicht m.b.t. stedenbouwkundige status
- Informatieplicht: publiciteit + huurovereenkomst
- Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister:
<http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Handhaving/Informatieverplichting>



2. Publiciteit bij verhuur

- Concreet op te nemen:
 1. of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
 2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming (benaming plannenregister);
 3. of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht + beslissing;
 4. of er op het goed een voorkooprecht rust (RUP);
 5. of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is;
 6. of het as-builtontest is uitgereikt en gevalideerd (nog niet van toepassing)



2. Publiciteit bij verhuur

- Decreet 16 juli 2010: versoepeling: publiciteit mogelijk zodra aanvraag tot informatie bij de gemeente is ingediend. Men hoeft niet te wachten op de info.
- Geschreven pers: afkortingen ↔ Websites: voluit.
- Niet-naleving = misdrijf: geldboete van € 26 tot 400 000 en /of gevangenisstraf 8 dagen tot 5 jaar; De minimumstraffen zijn echter een gevangenisstraf van vijftien dagen en een geldboete van 2.000 euro indien inbreuk wordt begaan door VGM
- Rechtbank kan huur ook vernietigen en verhuurder veroordelen tot schadevergoeding



2. Publiciteit bij verhuur

2.4 Onroerend Erfgoed

- 1 begrip met meerdere ladingen (boom, heidelandschap, historische stadskern,...)
- 1 januari 2015: Onrorenderfgoeddecreet = 1 overkoepelende regelgeving voor beschermd of geïnventariseerd erfgoed
- Enkel voor verhuur > 9 jaar
- Enkel informatieplicht m.b.t. beschermd erfgoed in publiciteitsfase



2. Publiciteit bij verhuur

- Concrete uitwerking door Besluit 4 december 2015, van kracht sedert 1 januari 2016:
 - De vermelding dat het gaat om een beschermd monument, beschermd landschap, beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd stadsgezicht, beschermd dorpsgezicht, beschermd archeologische site, beschermde archeologische zone of een beschermd archeologisch monument;
 - De vermelding “voor meer informatie over de rechtsgevolgen, ga naar www.onroerendergoed.be”.
 - Voor publiciteitsmedia met beperkte ruimte: mogelijkheid tot verkorte vermelding “beschermd (info: www.onroerendergoed.be)”. Wordt in zoekertje verwezen naar website van VGM, dan moet daar wel alle info terug te vinden zijn.
- Sancties:

Exclusieve bestuurlijke geldboete max. 10.000 EUR; eventueel toepassing gemeen recht: SV



2. Publiciteit bij verhuur







2.5 Watertoets

- Decreet Integraal Waterbeleid
- Enkel voor verhuur > 9 jaar
- Vermelding in publiciteit (advertenties in gedrukte of digitale media, affiches in etalages VGM,...)
 - Ligging in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
 - Afhankelijk van het type publiciteit moet de informatie voluit geschreven worden, wordt het symbool voor overstromingsgevoelig gebied gebruikt of hoeft de informatie niet vermeld te worden. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.



2. Publiciteit bij verhuur

Vanaf 1 januari 2017

Type publiciteit	Effectief overstromings-gevoelig	Mogelijk overstromings-gevoelig	Afgebakend overstromingsgebied/afgebakende overzone
Alle digitale advertenties op websites van makelaars, notarissen, immosites, nieuwsbrieven	Voluit geschreven + 		Voluit geschreven
Advertenties in tijdschriften, kranten, weekbladen	Voluit geschreven + 		Voluit geschreven
Kleine zoekertjes in tijdschriften, kranten, weekbladen			Vermelding niet vereist
Affiches van openbare verkoop	Voluit geschreven + 		Voluit geschreven
Bekendmaking in de etalages van vastgoedkantoren	Voluit geschreven + 		Voluit geschreven
Kleine panelen aan de woning met enkel vermelding makelaar/notaris			Vermelding niet vereist
Kleine raamaffiches 'te koop' of 'te huur' aan de woning zelf (zonder verdere informatie)			Vermelding niet vereist
Informatie op beurzen	Voluit geschreven + 		Voluit geschreven



2. Publiciteit bij verhuur

- Sancties:

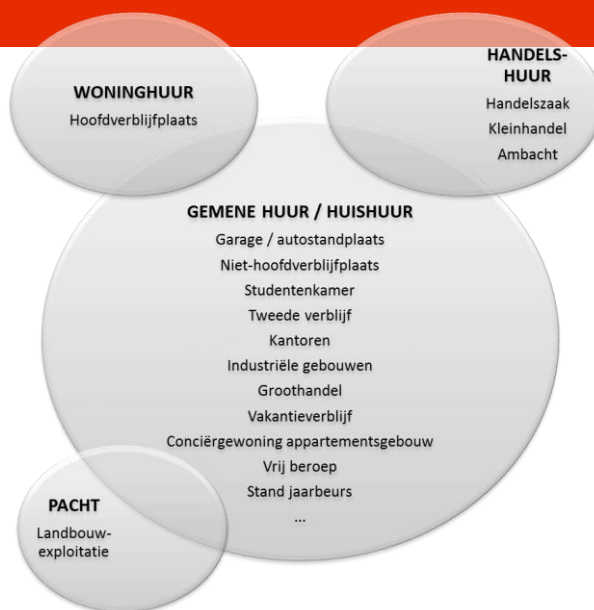
Geen specifieke sancties, maar toepassing gemeen recht: mogelijkheid voor huurder om nietigheid van het huurcontract te eisen wegens dwaling of zelfs bedrog. De vastgoedmakelaar riskeert (burgerrechtelijk en tuchtrechtelijk) aansprakelijk te worden gesteld wegens miskenning van de informatieplicht met het risico te worden veroordeeld tot schadevergoeding aan de (ver)huurder.



3. Woninghuur aandachtspunten



3. Woninghuur: situering



3. Woninghuur: opmaak huurcontract

- Woninghuurwetgeving = hoofdverblijfplaats van de huurder → feitelijk begrip! (≠ domicilie)
- Verplichting schriftelijk huurcontract + 2 wettelijke bijlagen:
 - KB van 8 juli 1997 over de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid
 - de gewestelijke bijlage volgens KB van 4 mei 2007 inzake woninghuurrecht 'in een notendop'
- Opgelet met modellen op het internet!
- Inlassen van een solidariteitsclausule bij meerdere huurders



3. Woninghuur: registratie

- Registratie van huurcontract (incl. bijlagen) + plaatsbeschrijving is noodzakelijk:
 - kosteloos
 - wettelijke plicht van de verhuurder
 - binnen de 2 maanden na ondertekening huurcontract
- Sanctie bij niet-tijdige registratie:
 - boete voor de verhuurder (25 euro)
 - huurder kan zomaar vertrekken = geen opzeggingstermijn en geen opzeggingsvergoeding (art. 3,§5 WHW) (niet bij huurctt. korte duur)



3. Woninghuur: plaatsbeschrijving

- Opmaak plaatsbeschrijving bij start en einde huur
 - intrede: gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn of tijdens de eerste maand van gebruik;
 - uittrede: geen wettelijk vastgestelde termijn (opletten met aanvaarding sleutels einde huur !)
- Op gedeelde kost tussen huurder en verhuurder
- Wettelijke registratieplicht bij woninghuur
- Kenmerken: 'omstandig' en 'tegensprekelijk'
- Wat als de plaatsbeschrijving ontbreekt? De huurder wordt geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt bij einde huur!



3. Woninghuur: huurwaarborg

- Huurwaarborg facultatief
- Indien huurwaarborg, wettelijk geregeld in Woninghuurwet!
 - geïndividualiseerde rekening op naam huurder: max. 2 maand huur;
 - bankwaarborg: max. 3 maand huur;
 - bankwaarborg standaardcontract FI en OCMW: max. 3 maand huur.
- Vrijgave: gemeen overleg of rechterlijke beslissing



3. Woninghuur: types

- **Standaardhuur van 9 jaar**
- **Huur van korte duur (maximaal 3 jaar)**
- Huur voor meer dan 9 jaar (via notaris)
- Levenslange huur (via notaris)



3. Woninghuur: standaardhuur 9 jaar

- Eindigt bij het verstrijken van de duur van 9 jaar mits opzegging:
 - door de verhuurder met een termijn van 6 maand
 - door de huurder met een termijn van 3 maand
 - zoniet telkenmale verlenging met 3 jaar onder dezelfde voorwaarden.
- Vervroegde beëindiging door de huurder:
 - op elk moment zonder motief
 - opzeggingstermijn van 3 maand
 - opzeggingsvergoeding van 3-2-1 maand huur naargelang opzeggingstermijn verstrijkt in 1^e-2^e-3^e jaar
 - bij niet tijdige registratie: geen termijn, geen vergoeding



3. Woninghuur: standaardhuur 9 jaar

- Vervroegde beëindiging door de verhuurder:
 - op elk moment voor **eigen gebruik**:
 - opzeggingstermijn van 6 maand en geen vergoeding;
 - betrekking binnen het jaar, minstens 2 jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven
 - sanctie: 18 maanden huur
 - bij verstrijken eerste en tweede driejarige periode voor **grote verbouwingswerken (> 3 of 2 jaar huur)**:
 - opzeggingstermijn van 6 maand en geen vergoeding
 - aanvangen binnen 6 maand en beëindigen binnen 24 maand na verstrijken opzeg
 - sanctie: 18 maanden huur
 - bij verstrijken eerste en tweede driejarige periode **zonder motief**:
 - opzeggingstermijn van 6 maand en 9-6 maand vergoeding



3. Woninghuur: huur van korte duur

- Maximaal 3 jaar
- Maar 1 keer schriftelijk verlengbaar aan dezelfde voorwaarden en totale duur is maximaal 3 jaar: dit geldt ook als er een clause van stilzwijgende verlenging is!
- Niet vervroegd opzegbaar, tenzij gemeenschappelijk akkoord (minnelijke ontbinding)
- Eindigt bij verstrijken van de duur mits opzegging door huurder of verhuurder met een opzeggingstermijn van 3 maand (zoniet omzetting in standaardhuur van 9 jaar)
- Bij overschrijding duur van 3 jaar of tweede verlenging = omzetting in een standaardhuur van 9 jaar vanaf ondertekening contract
- Sanctie bij laattijdige registratie geldt hier niet!



3. Woninghuur: verkoop van de huurwoning

- Verkoop maakt geen einde aan het huurcontract, maar er gelden wel ingewikkelde regels over de al dan niet tegenstelbaarheid van het huurcontract aan de koper: soms moet de koper het huurcontract eerbiedigen, soms niet!
- Uitzettingsbeding is ongeldig in woninghuurcontract!
- Belang van eerbiedigingsbeding in verkoopovereenkomst, want: de verhuurder heeft de plicht om zijn huurder een rustig huurgenot te verschaffen. Wordt de huurder door de koper uitgezet, dan kan de huurder de oorspronkelijke verhuurder aanspreken tot schadevergoeding!



3. Woninghuur: overlijden van de (ver)huurder

- Overlijden maakt in principe geen einde aan het huurcontract (behoudens andersluidend beding)
- Huurcontract wordt voortgezet door de erfgenamen
- Wat als de huurder overlijdt en geen gekende erfgenamen achterlaat of de erfgenamen de nalatenschap verwerpen?
 - Verzoek REA aanstelling curator (beëindiging huurok, ontruiming pand, betaling huurgelden, vrijgave huurwaarborg) na verloop van wettelijk bepaalde termijn die aan erfgenamen wordt gegund om standpunt in te nemen over de nalatenschap (3 maand/40 dagen)
 - (Mondeling) verzoek tot verzegeling op de griffie van het vredegerecht op vertoon van een overlijdensattest en mededeling dat waarde inboedel < 1.240 euro
 - Vrederechter zal al dan niet tot verzegeling overgaan gezien geringe waarde huisraad (wel beknopte inventaris en aanstelling curator);
 - Best afspraak maken met curator dat huur zo snel mogelijk wordt beëindigd en huis wordt ontruimd;
 - Discussie: bevoegdheid curator aangesteld door vrederechter tot vrijgave huurwaarborg?



3. Woninghuur: huurprijs

- Huurprijs vrij te bepalen
 - www.woninghuurprijzen.be (huurschatter)
- Herziening huurprijs kan slechts binnen strikt wettelijk kader
 - tussen 9^e en 6^e maand voorafgaand aan verstrijken driejarige periode bij overeenstemming tussen partijen;
 - tussen 6^e en 3^e maand voorafgaand aan verstrijken driejarige periode via vrederechter bij stijging of daling normale huurwaarde t.g.v. nieuwe omstandigheden met min. 20% of stijging normale huurwaarde met min. 10% t.g.v. uitvoering werken.
- Jaarlijkse indexatie op vervalddag (gezondheidsindex)
 - Indexatie volgens wettelijke formule
 - <http://economie.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/consumptieprijzen/huurcalculator/> (huurcalculator)
 - Indexatie kan gevraagd worden, ook als er geen uitdrukkelijke indexatieclausule in het huurcontract staat.
 - Verhuurder moet indexatie schriftelijk vragen (best per AZ).
 - Beperkte terugwerkende kracht: maximaal drie maanden voorafgaand aan de maand waarin het verzoek werd gedaan.



3. Woninghuur: huurlasten

- Partijen hebben grote contractuele vrijheid:
 - ofwel werkelijke kost
 - ofwel forfaitaire kost
- Partijen hebben te allen tijde het recht om de herziening van het forfait te vragen of de omzetting van forfaitaire naar werkelijke kost
- Onroerende voorheffing mag bij woninghuur niet ten laste van de huurder gelegd worden (art. 5 WHW)



3. Woninghuur: herstellingen en onderhoud

- Bij start huur:
 - artikel 2, § 1 WHW: het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire eisen van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.
- Tijdens huur:
 - huurder is gehouden tot onderhoud en kleine herstellingen ('huurdersherstellingen'), tenzij deze nodig zijn wegens ouderdom (slijtage) of overmacht ('verhuurdersherstellingen')
 - artikel 2, § 2 WHW: de verhuurder is gehouden tot alle herstellingen andere dan 'huurdersherstellingen'
 - (ver)huurdersherstellingen zijn geen wettelijk afgebakende begrippen, maar er zijn overzichtslijsten beschikbaar
- Einde huur: huurschade
 - recht op vergoeding ontstaat bij einde huur



3. Woninghuur: wat bij wanbetaling?

- Ontbinding kan enkel door de vrederechter uitgesproken worden!
- Voorafgaande ingebrekestelling vereist
- Facultatieve verzoeningspoging voor vrederechter
- Procedure in ontbinding van de huurovereenkomst via verzoekschrift aan de vrederechter van de plaats waar het goed is gelegen
- Beroep op het Huurgarantiefonds



3. Woninghuur: wat bij wanbetaling?

- Vonnis tot uithuiszetting voor beschikking toelaatbaarheid CSR blijft uitvoerbaar
- Na beschikking toelaatbaarheid CSR:
 - wat met de achterstal? Tijdig aangifte van schuldvordering!
 - wat met de lopende huur? Dit is een boedelschuld die door de SA of SB bij voorrang moet betaald worden.
- Voorstellen om huurachterstand als prioritaire schuld voor alle andere SE's te betalen:
 - machtiging arbeidsrechtbank noodzakelijk
- Huurwaarborg betaald voor beschikking toelaatbaarheid CSR
 - verhuurder behoudt voorrecht op actief van de huurwaarborg



4. Verhuren via een vastgoedmakelaar



4. Bemiddelingskosten bij verhuur : artikel 5 Woninghuurwet

- Artikel 5 ter Woninghuurwet :
“Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste legt van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.”
- Gevolgen voor de praktijk: bij woninghuur vallen alle bemiddelingskosten bij verhuur ten laste van de verhuurder



4. Waarom beroep doen op een VGM?

- BIV erkenning vereist (www.biv.be)
- Schriftelijke opdracht is verplicht (verhuuropdracht)
- Marktkennis en ervaring :
 - Zicht op huurprijzen/emotioneel onafhankelijk
 - Kandidaat-huurders in portefeuille
- Wijst objectief op positieve & negatieve aspecten van het goed
- Technische kennis : onderzoekt staat van onderhoud/bouwkundige kwaliteit



4. Waarom beroep doen op een VGM?

- Juridische kennis + dossiersamenstelling : attesten, certificaten, infoplichten. Geëvolueerd van bemiddelaar naar adviseur.
- Publiciteit/Affichage
- Begeleiding kandidaat-huurders
- Vaardigheid discreet inlichtingen te vragen (inkomen)
- Onderhandelingservaring/ombuigen kritieken kandidaat-huurders naar positieve ingesteldheid
- Overeenkomst voorbereiden
- Plaatsbeschrijving



4. Waarom beroep doen op een VGM?

- Huurwaarborg
- Registratie huurovereenkomst : woninghuur : verplicht binnen 2 maanden na ondertekening contract
- Overname nutsvoorzieningen – opname meterstanden
- Eventueel uitbreiding bemiddelingsopdracht tot rentmeesterschapsovereenkomst
- Geen verplichte of aanbevolen tarieven
 - doorgaans equivalent van 1 maand huur
- Voor een vastgoedmakelaar in je buurt: www.cibweb.be



EINDE

The screenshot shows the CIBweb website interface. At the top, there is a navigation bar with the CIBweb logo and the tagline 'VLAAMSE VASTGOEDMAKELAARS'. A BTV advertisement is visible on the right side of the header. Below the navigation bar, there is a horizontal menu with various links. A red banner below the menu contains a series of small images of buildings. The main content area features a video player under the heading 'AANBEVOLEN' (Recommended). The video is titled 'Nederlandse vastgoed-besmetting' (Dutch real estate contamination) and includes a play button. To the right of the video, there is an 'OPINIE' (Opinion) section with the title 'Vastgoedcongres stevent af op succeseditie' (Real estate congress aims for a successful edition). The text in this section discusses the upcoming congress on November 22nd, mentioning the number of attendees and the theme 'Betaalbaar wonen: onze ambitie' (Affordable housing: our ambition). The website footer includes the CIB Vlaanderen logo.

