

ALGEMENE VOORWAARDEN BIJ DE VERHUUROPDRAKT VOOR DE TOERISTISCHE VERHUUR VAN VAKANTIEWONINGEN

Artikel 1

Deze algemene voorwaarden vervolledigen de overeenkomst tot verhuur van een gemeubelde vakantiewoning ('verhuuropdracht') en maken er integraal deel van uit. Ze dienen steeds aan de overeenkomst gehecht te worden.

Artikel 2

Middels deze overeenkomst geeft de eigenaar opdracht aan het toeristisch verhuurkantoor om voor zijn rekening de vakantiewoning op de toeristische markt aan te bieden. De overeenkomst bestaat uit een verhuring van diensten. De regels betreffende de aanneming van een werk zijn van toepassing. Naast het tehuurstellen en zoeken van een huurder zijn de hiernavolgende opdrachten tevens in de verhuring van diensten inbegrepen:

- De opmaak van de overeenkomst met huurders-toeristen
- Het onthaal van de toeristen, alsook het opnieuw in ontvangst nemen van de sleutels
- Toezien op de teruggaveplicht van de toeristen, desgevallend middels het aanbieden van de mogelijkheid om de eindschoonmaak te laten uitvoeren door een professionele firma
- Behoudens wanneer aan de toeristen een forfaitair bedrag wordt aangerekend voor het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming, het opnemen van de meterstanden en de verdere afwikkeling inzake de verbruikskosten
- Het ontvangen van de huurgelden, die aan de verhuurder worden vrijgegeven conform de voorschriften in art. 7 van deze algemene voorwaarden, voor zover in de overeenkomst geen andersluidende regeling is getroffen
- Desgevallend, het innen van een waarborgsom tot dekking van de verplichtingen van de huurder, alsook naderhand de vrijgave of verrekening van deze waarborgsom

Indien een huurder wordt gevonden treedt het toeristisch verhuurkantoor op als mandataris van de opdrachtgever.

Deze handelingen worden verricht in naam en voor rekening van de opdrachtgever. Wanneer het kantoor de naam van de opdrachtgever niet vermeldt in de opgemaakte overeenkomst met huurders-toeristen, zijn de regels inzake de commissionairsfictie op vlak van BTW van toepassing en is het toeristisch verhuurkantoor gehouden tot het vervullen van alle verplichtingen die uit het de overeenkomst met de huurders-toeristen voortvloeien.

Artikel 3

De in de verhuuropdracht besloten dienstverlening, volgens dewelke het verhuurkantoor desgevallend als commissionair optreedt, is op generlei wijze te beschouwen als zijnde een onderverhuur, daar de overeenkomst met de huurder-toerist steeds voor rekening van de verhuurder wordt afgesloten.

Artikel 4

Teneinde het toeristisch verhuurkantoor in staat te stellen de vakantiewoning te huur te stellen mogen er borden en affiches worden geplaatst, behoudens uitdrukkelijke andersluidende bepaling in de verhuuropdracht en voor zover – in geval van een vakantieappartement, -kamer of -studio – de statuten van het gebouw het niet verbieden.

Artikel 5

§1 De opdracht aan het toeristisch verhuurkantoor kan exclusief of niet-exclusief zijn. In geval van een exclusieve opdracht verklaart de opdrachtgever dat hij geen gelijkaardige overeenkomst heeft aangegaan met een ander verhuurkantoor en ziet hij ervan af om dit tijdens de duur van de verhuuropdracht te doen.

§2 In geval van een exclusieve opdracht is het de opdrachtgever verboden enige eigen initiatieven te nemen om de vakantiewoning te verhuren, hetzij zelf, hetzij door tussenkomst van een derde (andere dan het toeristisch verhuurkantoor). Elke inbreuk hierop zal resulteren in het verschuldigd zijn van de integrale commissie voor de in het gedrang gekomen verhuurperiode, verhoogd met een forfaitaire schadevergoeding van 500€.

Gedurende een periode van één jaar te rekenen vanaf het einde van de aan het verhuurkantoor gegeven opdracht mag de opdrachtgever geenszins met eender welke huurder, door het verhuurkantoor aangebracht, onderhandelen (hetzij zelf, hetzij via een derde), met de bedoeling nieuwe verhuringen af te sluiten. Ingeval hij dit toch doet, is de opdrachtgever aan het verhuurkantoor een schadevergoeding verschuldigd ten belope van de commissie, verhoogd met een forfaitaire schadevergoeding van €500.

Het verhuurkantoor, dat beroep wil doen op deze bepaling, is ertoe gehouden bij het aflopen van de opdracht binnen een termijn van zeven werkdagen een lijst over te maken aan de opdrachtgever met daarop de personen aan wie het kantoor gedurende de loop van de opdracht de vakantiewoning heeft verhuurd. De vermelding van de namen van de huurders in de gedetailleerde afrekening, vermeld in art. 7, volstaat hiervoor.

§3 In geval van een niet-exclusieve opdracht gaat de opdrachtgever de verbintenis aan om de afgesloten verhuringen zo spoedig mogelijk aan het verhuurkantoor kenbaar te maken. Wanneer door de nalatigheid van de opdrachtgever een dubbele verhuring ontstaat, zal hij ertoe gehouden zijn de volledige schade aan de huurder te vergoeden, alsook de gederfde commissie verschuldigd zijn aan het verhuurkantoor.

Artikel 6

Het verhuurkantoor mag de voorwerpen die noodzakelijk zijn voor het ongestoord en normaal genot van de woning laten schoonmaken, herstellen en vervangen of andere maatregelen nemen om de verhuring toe te laten en aan de leveringsplicht (art. 1720 BW) of bepaalde wettelijke of reglementaire vereisten te voldoen. Het verhuurkantoor mag de kosten hiervoor afhouden van de aan de opdrachtgever verschuldigde bedragen.

Indien het normaal genot niet kan verzekerd worden, mag het verhuurkantoor beslissen de toerist in een andere woning onder te brengen, zonder schadeloosstelling aan de opdrachtgever verschuldigd te zijn. Eventuele meerprijs die daaruit voortvloeit, valt ten laste van de opdrachtgever.

Artikel 7

Het verhuurkantoor zal minstens tegen het einde van de duurtijd van de verhuuropdracht een gedetailleerde rekening voorleggen aan de verhuurder, met daarin een overzicht van alle verhuurde periodes (met hun opbrengst), de verbruikskosten van gas, elektriciteit en water (behoudens indien aangerekend aan de toeristen middels forfait), de eventuele gebroken voorwerpen en de eventuele onkosten voor kleine herstellingen, alsook desgevallend de gedane kosten om de vakantiewoning conform te houden met wettelijke en reglementaire bepalingen, waaronder deze voortvloeiend uit het Vlaams Logiesdecreet (cfr. art. 8 van deze algemene voorwaarden).

Het is de opdrachtgever toegestaan om tussentijdse voorschotten te vragen en te bekomen, dit bijvoorbeeld op maandelijks basis a rato van de verhuurde periodes.

Artikel 8

De verhuur van vakantiewoningen is onderworpen aan het Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, hierna "het Logiesdecreet", en haar uitvoeringsbesluiten, te weten:

- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies (BS 21 april 2017), hierna "het Logiesbesluit"
- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan het toeristische logies moet voldoen (BS 21 april 2017), hierna "het Brandveiligheidsbesluit"
- Het Ministerieel besluit tot bepaling van de classificatienormen voor comfort in een erkend toeristisch logies (BS 21 april 2017)

Voor zover zulks nog niet is gebeurd, wordt het verhuurkantoor gemachtigd om de vakantiewoning aan te melden bij het agentschap Toerisme Vlaanderen en alle administratieve regelingen te treffen die vereist zijn om de aanmelding up-to-date te houden, waaronder de overname van het dossier in het basisregister Vlaams logiesaanbod. Wanneer de verhuuropdracht ten einde loopt, is het verhuurkantoor ertoe gehouden de stopzetting als gemachtigde te melden bij Toerisme Vlaanderen.

De opdrachtgever verklaart rekenschap te hebben van de verplichting conform art. 4, 1° van het Logiesdecreet opdat de vakantiewoning dient te voldoen aan de specifieke brandveiligheidsnormen die in het Brandveiligheidsbesluit zijn bepaald, alsook dat de inachtneming van deze normen dient te blijken uit een geldig brandveiligheidsattest. De opdrachtgever is er toe gehouden een vakantiewoning ter beschikking te stellen die conform is met de specifieke normen uit het Brandveiligheidsbesluit. Voor zover er voor de vakantiewoning geen (nog geldig) brandveiligheidsattest ter beschikking is, wordt het verhuurkantoor gemachtigd om een brandveiligheidsattest aan te vragen. Is er wel een (nog geldig) brandveiligheidsattest, dan is de opdrachtgever ertoe gehouden minstens een kopij hiervan te overhandigen aan het verhuurkantoor.

Desgevallend kan in de verhuuropdracht worden overeengekomen dat het verhuurkantoor het nodige doet om de vakantiewoning te doen beantwoorden aan de brandveiligheidsnormen, waarbij de kosten voor de vereiste maatregelen (plaatsing van rookmelders, plaatsing van een brandblusser, uitvoeren van keuringen, ...) worden doorgerekend aan de opdrachtgever.

De opdrachtgever verklaart te beschikken over een verzekering tot dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid voor alle schade, berokkend door hemzelf of zijn aangestelden bij de exploitatie van het toeristisch logies, die minstens de volgende waarborgen bevat:

- Brand gebouw, voor het toeristische logies of voor de gebouwen of de delen ervan die als toeristisch logies worden uitgebaat
- Brand inboedel, voor de inboedel van het toeristische logies of van de gebouwen of de delen ervan die als toeristisch logies worden uitgebaat
- Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw, die minstens de contractuele aansprakelijkheid dekt in het kader van artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek

De opdrachtgever verklaart dat de vakantiewoning voldoet aan de algemene openings- en uitbatingsvoorwaarden, zoals bepaald in bijlage 1 bij het Logiesbesluit, en aan de bijzondere openings- en uitbatingsvoorwaarden, zoals bepaald in bijlage 4 bij het Logiesbesluit. Indien zulks (nog) niet het geval is, kan de opdrachtgever in de verhuuropdracht het verhuurkantoor machtigen om in deze op zijn kosten het nodige te doen.

Wanneer de woning niet onder de beschermde benaming 'vakantiewoning' of onder een daaraan gerelateerde beschermde benaming op de toeristische markt zal worden aangeboden, volstaat het dat het goed voldoet aan de algemene openings- en uitbatingsvoorwaarden, zoals bepaald in bijlage 1 bij het Logiesbesluit.

De opdrachtgever engageert zich verder tot elke nuttige en noodzakelijke inspanning, teneinde te garanderen dat de vakantiewoning op de toeristische markt kan worden aangeboden op een wijze die conform is aan de bepalingen van het Vlaams Logiesdecreet en haar uitvoeringsbesluiten.

Artikel 9

Bij ondertekening van de verhuuropdracht en vervolgens ieder jaar uiterlijk op de verjaardag van de ondertekening stelt de opdrachtgever het verhuurkantoor in kennis van de periodes waarin de verhuurder de vakantiewoning voor eigen gebruik wenst te reserveren, of, bij wijze van alternatief, van de periodes waarin de vakantiewoning voor verhuring beschikbaar is.

Behoudens wanneer zulks in de verhuuropdracht volledig is uitgesloten, kan de opdrachtgever enkel naderhand bijkomende periodes voor zichzelf reserveren indien gedurende deze periodes voor de vakantiewoning nog geen huurder gevonden werd. De opdrachtgever is ertoe gehouden steeds voorafgaandelijk het verhuurkantoor te contacteren, teneinde na te gaan of het goed al dan niet gedurende de beoogde periode is verhuurd én of er geen optie loopt. Voor wat de toepassing van de bepalingen van dit artikel betreft, geldt een lopende optie als een reservatie en bijgevolg als een verhuurde periode, die de eigenaar niet voor zichzelf kan reserveren.

Dit behoudens mits schriftelijk akkoord van het verhuurkantoor met het gegeven dat de opdrachtgever toch een periode zelf inneemt terwijl de vakantiewoning gedurende deze periode reeds verhuurd was. In dergelijk geval is de opdrachtgever gehouden tot volstorting van de volledige commissie, verhoogd met de commissie die door de toerist verschuldigd zou zijn geweest, ongeacht of de toerist al dan niet een andere vakantiewoning uit de portefeuille van het verhuurkantoor huurt. De opdrachtgever is er tevens toe gehouden aan de toerist de volledige schade te vergoeden.

De opdrachtgever kan te allen tijde bijkomende periodes voor verhuring ter beschikking stellen, middels eenvoudige kennisgeving aan het verhuurkantoor.

Artikel 10

Het verhuurkantoor verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever overeenkomstig de bepalingen van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens (hierna: AVG).

Het verhuurkantoor verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever voor klantenbeheer (o.a. klantenadministratie, facturatie, opvolging van invorderingsdossiers en het verzenden van marketing en gepersonaliseerde reclame) én ter bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Persoonsgegevens worden verwerkt op basis van artikel 6.1 (a) (aangezien de opdrachtgever zijn expliciete toestemming met de verwerking geeft middels het ondertekenen van de overeenkomst, waarvan deze algemene voorwaarden integraal deel uitmaken), artikel 6.1 (b) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn voor de uitvoering van de overeenkomst tussen het verhuurkantoor en de opdrachtgever), artikel 6.1 (c) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn om te voldoen aan een wettelijke verplichting die rust op het verhuurkantoor) en artikel 6.1 (d) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn voor het gerechtvaardigd belang van het verhuurkantoor om te ondernemen) van de AVG.

In zoverre de verwerking van de persoonsgegevens enkel op basis van artikel 6.1 (a) (toestemming) plaatsvindt, heeft de opdrachtgever steeds het recht om de gegeven toestemming terug in te trekken.

Indien dit noodzakelijk is ter verwezenlijking van de vooropgestelde doeleinden, zullen de persoonsgegevens van de opdrachtgever worden gedeeld met andere vennootschappen binnen de Europese Economische Ruimte die rechtstreeks of onrechtstreeks met het verhuurkantoor verbonden zijn of met enige andere partner van het verhuurkantoor. Het verhuurkantoor garandeert dat deze ontvangers de nodige technische en organisatorische maatregelen zullen nemen ter bescherming van de persoonsgegevens.

De persoonsgegevens zullen worden bewaard gedurende de termijn die noodzakelijk is om aan de wettelijke vereisten te voldoen (onder andere op het gebied van boekhouding).

De opdrachtgever heeft te allen tijde recht op inzage van zijn persoonsgegevens en kan ze (laten) verbeteren indien ze onjuist of onvolledig zouden zijn. Hij kan tevens – onder bepaalde voorwaarden – zijn persoonsgegevens laten verwijderen, de verwerking ervan laten beperken en bezwaar maken tegen de verwerking van hem betreffende persoonsgegevens op basis van artikel 6.1 (f) AVG.

Bovendien heeft de opdrachtgever het recht om een kopie (in een gestructureerde, gangbare en machinaal leesbare vorm) van zijn persoonsgegevens te bekomen die hij zelf aan het verhuurkantoor heeft verstrekt en de persoonsgegevens te laten doorsturen naar een andere onderneming.

De opdrachtgever heeft het recht zich kosteloos te verzetten tegen elke verwerking van zijn persoonsgegevens met het oog op direct marketing.

De opdrachtgever beschikt over het recht om een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (Drukpersstraat 35, 10000 Brussel – commission@privacycommission.be).

Artikel 11

In geval van overmacht kan het verhuurkantoor op geen enkele wijze aangesproken worden voor gebeurlijke verliezen. Wanneer een verhuring geen doorgang kan vinden door overmacht, hetzij door wettelijke of reglementaire bepalingen, waardoor de vakantiewoning niet aan de toerist afgeleverd kan worden, aanvaardt de opdrachtgever dat het verhuurkantoor aan de toerist de omzetting kan voorstellen van de boeking naar een voucher, ter waarde van de voorziene prijs, eventueel na aftrek van een administratieve kost ten gunste van het verhuurkantoor, welke evenwel maximaal 10% van de prijs mag bedragen.

Artikel 12

De vakantiewoning zal gemeubeld op de markt worden aangeboden, waarbij van de prijs 90% slaat op het onroerend goed en 10% op het meubilair, behoudens wanneer in de verhuuropdracht een andere verdeling is vastgelegd.

Artikel 13

De door de opdrachtgever opgegeven prijs wordt verhoogd met een aan het toeristisch verhuurkantoor door de toerist verschuldigde commissie. Deze prijsverhoging zal in voorkomend geval ook de aanvullende verhuringsprestaties dekken zoals verzekeringen, water- en energieverbruik, schoonmaak, taksen, enz.

Artikel 14

Indien een toerist opzegt voor welke reden ook, zelfs zonder reden, kan de opdrachtgever enkel de toerist hiervoor verantwoordelijk stellen. Het verhuurkantoor kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor huurverlies en komt niet tussen in een eventueel verschuldigde schadevergoeding.

Artikel 15

Het door de verhuurder aangebracht onroerend goed waarvoor de verhuuropdracht is bestemd, verklaart op de hoogte te zijn van de bepalingen van het logiedecreet (decreet dd. 05/02/2016 houdende het toeristische logies, zoals gewijzigd door het decreet van 10/03/2017) en artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In het kader van voormeld decreet en de VCRO bevestigt de verhuurder op de hoogte te zijn van de nodige attesten en daarover te beschikken, alsook de eventuele beperkingen die op het onroerend goed rusten om te verhuren. Hij bevestigt deze te kennen, eraan te voldoen om te mogen verhuren en medegedeeld te hebben aan het verhuurkantoor. De verhuurder verklaart het verhuurkantoor te ontslaan van de eventuele te vorderen boetes, straffen op verhuur of gerechtelijke sancties waarvoor het de opdracht kreeg het onroerend goed te verhuren in een zone die zich bevindt waarbij vakantieverhuur niet toegelaten is

DISCLAIMER

Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave 19 februari 2021, die alle vorige vervangt.