

Achtergrondinformatie - Vlaams Woninghuurdecreet vanaf 1 januari 2019

Op 9 november 2018 kondigde de Vlaamse Regering het Vlaams Woninghuurdecreet af. Alle huurcontracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten voor een huurwoning in Vlaanderen vallen onder de nieuwe regelgeving. In het decreet staan de basisprincipes met betrekking tot o.a. de staat van het gehuurde goed, de duur van de huurovereenkomst, de opzegmogelijkheden, de overdracht van de huurovereenkomst, de onderverhuur, de indexatie en de eventuele herziening van de huurprijs. Het decreet bevat ook vernieuwingen op het vlak van medehuur en studentenhuurovereenkomsten.

Tot voor kort waren de regels voor woninghuurcontracten te vinden in de federale Woninghuurwet. Sinds de zesde staatshervorming werd de materie van het woninghuurrecht geregionaliseerd en zijn de gewesten bevoegd om regels te bepalen rond woninghuur. Het woninghuurdecreet is enkel van toepassing op de huurovereenkomsten voor een woning als hoofdverblijfplaats en op studentenhuisvesting, dus niet op handelshuurovereenkomsten, pachtcontracten of huurcontracten voor kantoren, tweede verblijfplaatsen en garages.

1.1 WONINGHUURCONTRACTEN

Voor de woninghuurcontracten brengt het nieuwe decreet een aantal wijzigingen en nieuwigheden met zich mee.

Zo mag de verhuurder een waarborg van drie maanden huur vragen. De huurder mag bepalen hoe hij de waarborg samenstelt. Hij kan daarbij kiezen tussen het storten van een geldsom op een geblokkeerde rekening, een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling of een bankwaarborg met tussenkomst van het OCMW. Als de verhuurder ermee instemt, kan de waarborg ook via een persoonlijke borgstelling. Huurders die moeilijk een waarborg van drie maanden huur kunnen betalen, kunnen bij het Vlaams Woningfonds een renteloze huurwaarborglening vragen. U vindt meer informatie over de huurwaarborglening op de website van het Vlaams Woningfonds (www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening).

De huurder kan voortaan een huurovereenkomst van korte duur (drie jaar of minder) vroegtijdig opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Daarbij moet hij wel een opzeggingsvergoeding betalen. Die bedraagt anderhalve maand huur als de huur eindigt in het eerste jaar, een maand huur in het tweede jaar, en een halve maand huur in het derde jaar. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur niet vroegtijdig beëindigen.

De partijen kunnen op ieder ogenblik een herziening van de huurprijs overeenkomen omdat de verhuurder energiebesparende investeringen aan de woning heeft gedaan. De rechter kan een herziening toestaan als de normale huurwaarde ten gevolge van de investeringen 10% hoger ligt dan de op dat moment geldende huurprijs.

Het decreet bepaalt wie welke kosten en lasten moet betalen en geeft ook een lijst van kleine herstellingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij kan bewijzen dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan. Omdat de kosten door brandschade erg hoog kunnen oplopen, zijn zowel huurder als verhuurder voortaan verplicht om een brandverzekering te sluiten.

Als de verhuurde woning (meestal door een verkoop) van eigenaar verandert, moet de nieuwe eigenaar altijd de bestaande huurovereenkomst respecteren, ook als ze niet is geregistreerd. De koper kan de huurovereenkomst alleen beëindigen volgens dezelfde opzeggingsvoorwaarden die ook voor de eerste verhuurder golden. De oorspronkelijke verhuurder moet daarbij de kandidaat-koper wel vooraf op de hoogte brengen van het feit dat de woning is verhuurd.

Er is voortaan een duidelijke regeling voor huurders die samen een woning huren. Gehuwde en wettelijk samenwonende partners zijn altijd beiden officieel huurder, ook als de huurovereenkomst al bestond voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning of maar door een van beiden is ondertekend. Als beide partners uit elkaar gaan, beslissen ze zelf – of bij onenigheid de vrederechter – wie in het gehuurde pand blijft wonen. Bij feitelijke samenwoners wordt de nieuwe bewoner niet automatisch medehuurder. De huurder en de feitelijke samenwonende moeten daarvoor toestemming vragen aan de verhuurder. Als een van de feitelijk samenwonende huurders het pand wil verlaten, kan hij de huurovereenkomst in zijn naam opzeggen. Hij kan in zijn plaats een nieuwe huurder voorstellen, maar de verhuurder en de overblijvende huurders moeten daar wel mee instemmen. Als de verhuurder de nieuwe huurder niet aanvaardt, kan de opzeggende huurder zich tot de vrederechter wenden.

1.2 STUDENTENHUISVESTING

Het Vlaams Woninghuurdecreet regelt ook bepaalde aspecten van de studentenhuurvesting.

Alle kosten en lasten moeten voortaan in de huurprijs van een studentenkamer zijn inbegrepen. Dat moet voorkomen dat een student op het einde van de huurovereenkomst geconfronteerd wordt met een zeer hoge afrekening. Alleen het verbruik van water, energie en telecommunicatie (en eventueel de belasting op tweede verblijven) kunnen afzonderlijk worden aangerekend.

De huurwaarborg mag bij studentenkamers maximaal twee maanden huur bedragen. Als de huurwaarborg bestaat uit een geldsom, moet men die storten op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder of op een rekening van de verhuurder. De waarborg cash overhandigen is niet meer toegestaan.

De student mag alleen met schriftelijke toestemming van de verhuurder zijn huurovereenkomst overdragen aan een andere student of de kamer onderverhuren.

Die toestemming is niet nodig als de student een uitwisselingsprogramma volgt of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich daartegen enkel verzetten als hij een grondige reden heeft, bijvoorbeeld als de onderhuurder geen student is.

De studentenhuurovereenkomst eindigt automatisch op de einddatum van het contract. Een studentenhuurovereenkomst wordt nooit stilzwijgend verlengd.

////////////////////////////////////

