



Huurachterstal: kan huren zonder te betalen blijven duren?

nieuws

particulieren, legal, profit, non-profit,

28 november 2019

Huren. Een waardig alternatief voor mensen die, omwille van bepaalde motieven, geen eigen woning kunnen of willen aankopen. Het Burgerlijk Wetboek (BW) voorziet in de nodige regelgeving rond woninghuur. Het grote uitgangspunt daarbij is de bescherming van de huurder, omdat men die vaak aanziet als de “economisch zwakkere partij”.

Allemaal goed, maar... met de ondertekening van een woninghuurovereenkomst (hierna afgekort “huurovereenkomst”) gaan zowel de huurder als de verhuurder een engagement aan tegenover elkaar, iets wat ze niet zomaar ongedaan kunnen maken.

In heel grote lijnen samengevat komt het erop neer dat de verhuurder de woning in een goede staat van onderhoud moet afleveren en de huurder het ongestoord genot van de woning moet laten genieten. De huurder moet die woning dan weer gebruiken als een goede huisvader (of huismoeder) en tijdig de afgesproken maandelijkse huur betalen.

Dat lijkt op het eerste zicht eenvoudig. Maar is dat in de realiteit ook zo? De huurder geniet bescherming door het BW, maar hoe zit het met de bescherming van de verhuurder? Wat als die niet betaald wordt? Of wat als de huurder de huur uiteindelijk wel betaalt, maar telkens met de nodige vertraging? Bestaat er ook een bescherming voor de verhuurder?

Huurdecreet anno 2019

We herhalen graag even dat het nieuwe Woninghuurdecreet van toepasseljk op de huurovereenkomsten van een hoofdverblijfplaats die worden afgesloten vanaf 1 januari 2019. U kan de principes van dat decreet nog even nalezen in een eerdere bijdrage. Daarin is reeds een eerste voorzet gegeven richting de bescherming van de verhuurder.

Verhuurders kunnen voortaan 3 maanden huurwaarborg eisen. Dit om enige zekerheid van betaling te garanderen indien het in de huurrelatie zou misgaan.

Bescherming tegen huurachterstal (tot 31 mei 2020)

Als verhuurder beschikt u over een aantal mogelijkheden om u te beschermen tegen het derven van huurinkomsten.

Voorlopig – tot 31 mei 2020 – kan u nog beroep doen op het Vlaams Huurgarantiefonds. Dit fonds bestaat sinds januari 2016 en beschermt tegen huurders die het nalaten om hun betalingsverplichtingen na te komen.

Het Huurgarantiefonds komt tussen in gevallen van huurachterstand, wanneer de situatie aan volgende cumulatieve voorwaarden voldoet:

1. de huurder heeft een huurachterstand van drie maanden;
2. er is uitstel van betaling verleend door een rechterlijke instantie;
3. er werd, gerechtelijk, een afbetalingsplan opgelegd; én
4. de huurder leeft het opgelegde afbetalingsplan niet na.

De tussenkomst van het Huurgarantiefonds is beperkt tot een maximumbedrag van drie maanden huur. Voornoemd bedrag wordt bovendien geplafonneerd tot een bedrag van 2.946 euro, telkens de huurder het opgelegde afbetalingsplan niet naleeft.

Om de bescherming van het Huurgarantiefonds te genieten, dient u zich als verhuurder eerst aan te sluiten bij het fonds. Vervolgens dient u per huurovereenkomst een eenmalige aansluitingsvergoeding te betalen. Kleine randbemerking: het is principieel niet toegelaten om die aansluitingsvergoeding door te rekenen aan de huurder.

Bescherming tegen huurachterstal (vanaf 1 juni 2020)

Op 3 mei 2019 heeft de Vlaamse Regering het besluit tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van de uithuiszettingen goedgekeurd. Hierdoor ligt een grondige hervorming van het Huurgarantiefonds op tafel.

Er komt een totaal nieuwe werkwijze, met een sterke focus op preventie. Het nieuwe Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen (FBUH) treedt in werking op 1 juni 2020. Het huidige Huurgarantiefonds houdt vanaf dezelfde datum op te bestaan.

Het besluit van de Vlaamse Regering voorziet bovendien in een sleutelpositie voor het OCMW. Zodra het OCMW kennisneemt van een huurachterstal, zullen zij autonoom beslissen of zij de huurder specifiek zullen begeleiden bij diens betalingsverplichtingen. Het OCMW zal ook zelf de afweging maken of zij hiervoor al dan niet een beroep wensen te doen op het FBUH. Het is zo dat het OCMW kan beslissen om 50% van de huurachterstallen te voldoen voor de huurder. Echter opnieuw met een plafond: het OCMW zal maximaal 1.250 euro betalen.

Raamovereenkomst

Door middel van een overeenkomst tussen het OCMW, de verhuurder en de huurder, worden er een aantal principes vastgelegd.

Het gaat *in concreto* om:

- de vaststelling van de grootorde van de huurachterstal;
- de vaststelling van het percentage van de huurachterstal dat het OCMW voor zijn rekening zal nemen en welk bedrag de huurder nog moet dragen mits een afbetalingsplan;
- het engagement van de huurder om de afbetaling effectief ter harte te nemen en zich daarbij te laten begeleiden;
- het engagement van de verhuurder om het afbetalingsplan te respecteren en geen vordering tot uithuiszetting in te leiden zolang het afbetalingsplan wordt nageleefd en er geen nieuwe huurachterstal ontstaat.

Zodra een dergelijke overeenkomst bestaat, dient men dit te melden aan het FBUH, die op hun beurt een tegemoetkoming geeft aan het OCMW. Het gaat om een standaard forfaitair bedrag 200 euro en 25% van de huurachterstal (met een maximum van 625 euro).

Indien later blijkt dat er een stabiele woonsituatie is ontstaan, zal het FBUH nog een tweede keer betalen aan het OCMW. Dit keer gaat het om 35% van de huurachterstal (met een maximumbedrag van 875 euro).

Onder het begrip ‘stabiele woonsituatie’ dient te worden begrepen dat er 12 maanden na ondertekening van de overeenkomst wordt vastgesteld dat overeenkomst correct werd nageleefd en dat er geen nieuwe huurachterstal is ontstaan. Of deze stabiele woonsituatie effectief is bekomen hangt af van een verklaring van het OCMW en de verhuurder.

Indien de huurder op een bepaald moment naar een andere woning wil verhuizen, dient op het ogenblik van beëindiging van de huurovereenkomst te blijken dat de begeleidingsovereenkomst correct werd nageleefd en er dus geen nieuwe huurachterstal is ontstaan.

Door het voorgaande ontstaat er dus een gedeelde financiële verantwoordelijkheid tussen zowel het OCMW als het FBUH.

Kan je uw huurder “selecteren”?

In een eerdere bijdrage kan u dit uitgebreid nalezen. Toch even recapituleren: iedereen heeft recht op een behoorlijke huisvesting. Het recht op bescherming van de privacy is iets om hoog in het vaandel te dragen.

Het is belangrijk de privacy van de potentiële huurder te allen tijde te respecteren. Het is

daarbij sowieso verboden om een huurder, die een woning in Vlaanderen wenst te huren, te discrimineren (op basis van geslacht, leeftijd, nationaliteit, etc...)

Loonfiches (of andere documenten waaruit de solvabiliteit kan worden afgeleid) mogen wel worden opgevraagd. Indien daaruit zou blijken dat een kandidaat-huurder niet solvabel is, mag de verhuurder die kandidaat dus wel weigeren.

Wetgevende initiatieven?

Tot slot nog meegegeven dat er wetgevende initiatieven zijn om de verhuurder te beschermen.

Zo is er een wetsvoorstel ingediend tot instelling van strafsancities jegens personen die opzettelijk en herhaaldelijk verzuimen hun huurgeld te betalen als tegenhanger van de strafsacties voor huisjesmelkerij. Dit lijkt op het eerste zicht een brug te ver. Of dit voorstel het effectief zal halen, moet blijken uit de verdere besprekingen.

aternio volgt dit voor u op.

Contacteer ons voor verdere toelichting of analyse van uw rechten en plichten als verhuurder.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio