



Onroerend goed anno 2019 — Vlaamse woninghuur

nieuws
legal, particulieren,

21 januari 2019

Een nieuw jaar betekent steevast ook nieuwe wetgeving. 1 januari 2019 betekent behoorlijk wat wijzigingen op het gebied van onroerende goederen. Zo is er de nieuwe appartementswet, zijn de regels voor studentenkamers aangepast én is het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet in werking getreden.

In deze bijdrage nemen we het nieuwe huurdecreet onder de loep.

Vlaams Woninghuurdecreet

Het nieuwe decreet is toepasselijk op de huurovereenkomsten van een hoofdverblijfplaats die worden afgesloten vanaf 1 januari 2019. Voor alle andere huurovereenkomsten blijven de oude regels gelden. Wat wijzigt het nieuwe decreet nu precies?

Huurwaarborg

De meest opvallende nieuwe regel is deze dat de verhuurders vanaf nu 3 maanden huur kunnen eisen, als huurwaarborg. Vroeger was dit maximaal 2 maanden. De reden van deze optrekking is dat de decreetgever alle belangen met elkaar wou verzoenen, zowel die van de verhuurder als deze van de huurder. Enerzijds willen de verhuurders zekerheid van betaling, in het geval de huurder een wanbetaler zou zijn of schade aan het pand zou hebben aangericht. Anderzijds moest ook de private huurmarkt toegankelijk blijven voor financieel zwakkere huurders.

Deze huurwaarborg moet op een geblokkeerde rekening staan. Wat als de huurder de waarborg in cash betaalt en de verhuurder zet deze niet op een geblokkeerde rekening? In dat geval moet de verhuurder intresten aan de huurder betalen en mag de huurder de waarborg als betaalde huur beschouwen. Bijkomend moet de huurder de waarborg dan wel zelf op een geblokkeerde rekening zetten.

Duurtijd

De regel blijft dat een woninghuurovereenkomst voor 9 jaar wordt gesloten. Maar ook de

kortere overeenkomsten van maximaal 3 jaar huur blijven mogelijk. Wat is er dan wel gewijzigd?

Bij contracten voor korte duur kan de huurder nu ook opzeggen. De huurder moet in dat geval wel rekening houden met een opzegtermijn van 3 maanden en met een opzegvergoeding. Deze vergoeding is anderhalve, een hele of een halve maand huurprijs, afhankelijk of de opzegging plaatsvindt in het eerste, tweede of derde jaar.

Onderhoud en herstellingen

Het gehuurde onroerend goed moet, op straffe van nietigheid van de huurovereenkomst, voldoen aan de elementaire voorschriften van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Het nieuwe decreet stelt de huurder verantwoordelijk voor kleine herstellingen en herstellingen die nodig zijn door een oneigenlijk gebruik van het pand of door een gebrek aan onderhoud als een goede huisvader. Herstellingen door ouderdom of overmacht komen dan weer ten laste van de verhuurder.

Medehuur

Het decreet regelt ook de medehuur. Dit biedt een betere bescherming voor partners die gehuwd of wettelijk samenwonend zijn. De nieuwe regels zorgen ervoor dat, wanneer de relatie een einde neemt, het woninghuurcontract sneller kan worden overgenomen door 1 van de partners. Wanneer de (*soon to be*) ex-partners het eens worden over wie de huur overneemt, dienen ze dit mee te delen aan de verhuurder. Komen ze niet tot een akkoord, dan kan de rechtbank hierover beslissen. Een zekerheid voor de verhuurder is dat hij nog tot 6 maanden nadat 1 van de partners geen huurder meer is, toch nog de huurprijs van hem of haar kan invorderen.



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

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

aternio