



Het nieuwe huurdecreet

Burssens Frank
frank.burssens@everest-law.be
Gastprofessor KULeuven

1. Het Vlaamse Woninghuurdecreet:

Situering en vernieuwingen

Algemene situering

BEDOELING OVERHEVELING WONINGHUUR NAAR GEWESTEN:

Coherent Vlaamse woonbeleid:

- Ruimtelijke ordening
- Stad- en dorpsherwaardering
- Grond- en pandenbeleid
- Woonkwaliteit
- **Woninghuurrecht**

Daarnaast kunnen specifieke ondersteunende maatregelen genomen worden, bv. geconventioneerde huur, huursubsidie/huurpremie,...

Diverse vernieuwingen

1. Precontractuele informatieplicht
 2. Staat van het verhuurde goed, sanctie
 3. Huurwaarborg
 4. Huurherstellingen
 5. Opzegbaarheid huur van korte duur
 6. Meerdere huurders
 7. Overlijden van de huurder
 8. Renovatiehuur
 9. Opzeg korte duurcontracten
 10. Opzeg voor renovatie
 11. Overdracht van het verhuurde goed
 12. Huur-kortgeding
- Van 12 naar 84 artikelen!

Precontractuele informatieplicht

Geen “vulgariserende bijlage” meer

Enkel nog verwijzing naar tekst Vlaamse regering

- ⇒ Zal op website Vl. Regering te consulteren zijn
- ⇒ Minder papierwerk

2. Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

- Uitgangspunt: 9 jaar
- Indien geen opzeg 6 m vooraf; verlenging telkens 3 jaar
- Uitzondering: korte duur, max 3 jaar

Opzegmogelijkheid contract 9 jaar

- Door verhuurder voor **persoonlijk gebruik** (art. 17):
- Verhuurder zelf (“persoonlijk en werkelijk”):
 - te allen tijde
 - opzeggingstermijn 6m
- Et of *wett. samenwonende partner*, bloed en zijverwanten tot 3^e graad’:
 - Opzegtermijn 6 maand
 - Niet voor verstrijken eerste periode van 3jr (vroeger enkel vr 3^e graad)

Opzegmogelijkheid contract 9 jaar

Door verhuurder voor **grondige renovatiewerken** (art. 18)

- Te allen tijde met opzeg van 6 maand (vroeger 3^e en 6^e j)
- Maar pas na eerste 3-jarige periode
- Zelfs als het gebouw betreft met meerdere woonentiteiten (vroeger te allen tijde maar niet tijdens 1e jaar)
- Huurder ontvangt omgevingsvergunning indien vereist **én** bestek met kostenraming
- Na werken: VH vraagt conformiteitsattest
- Huurder kan alle documenten opvragen (ook conf.att)

Opzegmogelijkheid contract van korte duur

- Contract van korte duur: max 3 jaar
- Huurder kan steeds opzeggen
- Opzegtermijn van 3 maanden
- Schadevergoeding anderhalve maand, 1 maand, halve maand huur indien opzeg eerste, tweede of derde jaar huur
- Indien contract niet geregistreerd: opzeg vanaf 1^e vlg maand, geen vergoeding

Overlijden van de huurder (art. 42)

- Op zich maakt overlijden huurder geen einde aan de huur
- Bij overlijden “laatste huurder”: ontbinding van rechtswege 2m na overlijden
 - tenzij verklaring (alle?) erfgenamen voortzetting huur
- Indien geen voortzetting: 1m vergoeding

Overlijden van de huurder (art. 43)

- Indien geen ontruiming binnen 2 maand na overlijden:
 - Vrederechter ter plaatse, beschrijving huisraad
 - Stelt curator aan over huisraad
 - Ontruiming pand en verkoop huisraad na 30 dagen
 - Na verkoop beslist rechter over positief saldo en huurwaarborg (ev. bezettingsvergoeding)

Overdracht van het pand (art. 38)

1. Informatieplicht van de verkoper: gegevens van de huur opgenomen in verkoopcontract
2. Verkrijger treedt in alle rechten en plichten vanaf akte
3. Geen onderscheid meer tussen geregistreeerde en niet-geregistreeerde huur
 - Vroeger: indien niet geregistreeerd en huurder meer dan zes maand in goed, dan opzeg voor eigen gebruik met termijn van 3 maand binnen 3 maand na akte
 - Nu: opzeg voor eigen gebruik 6 maand na akte

3. Woningkwaliteit onder het Vlaamse Woninghuurdecreet

Woningkwaliteit

Huidige situatie: conflict Woninghuurwet en Vl. Wooncode

Artikel 2 Woninghuurwet en KB 8 juli 1997: veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid **op moment dat huurder in genot treedt**

Sanctie: huurder keuze herstelwerken of ontbinding

Artikel 5 Vlaamse Wooncode: elk woning moet voldoen aan minimale kwaliteitsnormen, dus **zolang huur duurt**

- Sanctie: nietigheid contract

Woningkwaliteit: bij levering (art. 12)

1. Het goed moet geleverd worden in goede staat van onderhoud
2. Het goed moet steeds voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit
3. Indien conformiteitsattest niet ouder dan 3 maanden, vermoeden dat het goed voldoet
4. Indien bij afsluiten contract het pand dat niet voldoet aan de elementaire vereisten: nietig

Woningkwaliteit: bij levering (art. 12)

5. Bij nietigheid:

- Eventueel schadevergoeding voor de huurder (verhuis, kleren ...)
- Teruggave van ontvangen huurgelden!
- Eventueel te compenseren met bezettingsvergoeding voor de verhuurder o.b.v.
 - objectieve huurwaarde
 - rekening houdend met de gebreken

Woningkwaliteit: lopende de huur (art 25-27)

- Verhuurder: onderhouds- en herstellingsplicht.
- Huurder: onderhoudsplicht en plicht tot herstelling:
 - Kleine herstellingen.
 - Herstellingen nodig door oneigenlijk gebruik.
 - Herstellingen nodig door tekortkoming aan de meldingsplicht
- Vlaamse Regering stelt een lijst van kleine herstellingen vast
 - 4 blz.
 - Ook dak indien bereikbaar met ladder (niet steiger)
 - Regenwaterput en sceptische put nu ook voor huurder
- Dringende herstellingen:
 - Huurder moet ze gedogen
 - Vergoeding verschuldigd als herstellingen langer dan 30 dagen duren

Woningkwaliteit: lopende de huur

- Woning moet gedurende de ganse duur van de huurovereenkomst aan de minimale kwaliteitsnormen blijven voldoen én aan het kwaliteitsniveau bij aanvang van de huurovereenkomst.
- Sanctie:
 - Bij wanprestatie: vordering tot ontbinding
 - Bij overmacht:
 - Geheel tenietgaan: huurovereenkomst gaat van rechtswege teniet
 - Gedeeltelijk tenietgaan: vermindering huurprijs of ontbinding
- Bezoekrecht VH: afgesproken tijdstippen / redelijk

Woningkwaliteit: renovatiehuur (art. 13)

- Uitzondering op elementaire vereisten van het goed bij levering
- Huurder voert bepaalde werken uit in het goed
- Schriftelijke afspraken:
 - Werken worden precies omschreven
 - Partijen bepalen de start (redelijk tijdstip) en duur van de werken
 - Tijdens overeengekomen duur van de werken geen huur
 - Zolang in het goed veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, mag het niet bewoond worden.
 - Als via de renovatiehuurovereenkomst het goed conform de minimale kwaliteitsnormen wordt gemaakt, moet de **huurder** een conformiteitsattest aanvragen
 - Compensatie door VH: geen vervroegde opzeg, verlaging of kwijtschelding huur, ...
 - Oplevering van de werken op tegenspraak

4. Financiële aspecten van de huur

Financiële aspecten van de huur

Huurprijs(herziening)

- Vrije basishuurprijs
- Huurprijsherziening bij verstrijken driejarige periode (art, 35)
 - Door overeenkomst
 - Door *nieuwe* omstandigheden → huurwaarde + of – 20%
 - Door werken van de VH → huurwaarde + 10%
- Nieuw: aanpassing steeds mogelijk n.a.v. energiebesparende investeringen (nt m.o.o. minimumkwaliteit)
 - Steeds minnelijk
 - Rechter indien huurwaarde > 10% gestegen
 - Geen rekening houden met premies

Financiële aspecten van de huur

Huurwaarborg

Oude regeling	Nieuwe regeling
Twee maanden	Drie maanden (overgang! & lening)
Geïndividualiseerde rekening	Geïndividualiseerde rekening
Bankwaarborg	/
Bankwaarborg OCMW	Bankwaarborg OCMW
/	Zakelijke zekerheidsstelling
/	Borgstelling
Discussie externe cumul	Geen externe cumul

Huurwaarborg

Waarborg betaald aan verhuurder:

- gekapitaliseerde wettelijke rente
- nieuw: huurder kan dit beschouwen als betaalde huur
- moet dan wel bedrag plaatsen op huurderswaarborgrekening

5. Medehuur

Medehuur

- Probleemstelling: langs huurderszijde wijzigen de partijen in bepaalde gevallen. Hoe gaat het woninghuurrecht daar mee om?
- Onderscheid tussen geïnstitutionaliseerde partnerrelaties (artikel 52) en andere vormen van samenwoning (artikel 53).
- Bescherming van artikel 215 BW en 1477 BW is enkel van toepassing *tijdens* de samenwoonst.

Medehuur: echtgenoten en wett samenw

- Echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder.
- Huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden van zodra men huurder is.
- Bij beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning, bepalen huurders onderling wie huurder blijft. Bij discussie, beslist de vrederechter.
- Indien huurovereenkomst bij aanvang door beide werd ondertekend: andere blijft nog 6 maanden aansprakelijk.

Medehuur: feitelijke samenwoning art. 52

- Gezamenlijk verzoek aan verhuurder of andere persoon *die daar ook hoofdverblijfplaats heeft*, ook huurder kan worden
- Instemming VH binnen drie maand, zo neen Vrederechter
- Vrederechter wijst enkel af als:
 - Die persoon nog niet 1 jaar in die woning hoofdverblijfplaats heeft en duurzame gemeenschappelijke huishouding met huurder heeft.
 - De vordering enkel als doel heeft die persoon op korte termijn huurder te maken.
 - Die persoon onvoldoende solvabel is.
 - De minimale bezettingsnorm zou worden overschreden.

Medehuur: feitelijk samenwonen

- Huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden en oefenen samen de rechten uit.
- Een huurder kan opzeggen ten persoonlijke titel zonder opzegvergoeding.
- Opzeggende huurder kan nieuwe huurder voorstellen
 - OFWEL: er komt een nieuwe huurder in zijn plaats. De vertrekkende huurder heeft dan geen verplichtingen meer.
 - OFWEL: er komt geen nieuwe huurder in zijn plaats (hij stelt niemand voor, voorgestelde persoon wordt niet aanvaard door de verhuurder, medehuurders of rechter). De vertrekkende huurder blijft nog zes maanden aansprakelijk voor betaling van de huurprijs.

INWERKINGTREDING EN OVERGANGSREGELING

Inwerkingtreding

- Definitieve tekst goedgekeurd in Vlaams Parlement 24.10.2018
- Inwerking: 1 januari 2019

Van toepassing op:

- Schriftelijke huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019.
- Mondelinge huurovereenkomsten
- Eerbiedigende werking: lopende contracten blijven onder toepassing van de Woninghuurwet

BEDANKT VOOR UW AANDACHT!

Everest offers you high quality
through specialisation and experience,
both local and international.

www.everest-law.be