

This item is the archived peer-reviewed author-version of:

Le décret flamand sur les locations d'habitations: les grandes lignes

Reference:

Vandromme Tom.- Le décret flamand sur les locations d'habitations: les grandes lignes
Les échos du logement / Belgique. Ministère de la région wallonne. Direction générale de l'aménagement du territoire et du logement. Division du logement-
ISSN 0778-8754 - 125(2019), p. 42-43
To cite this reference: <https://hdl.handle.net/10067/1658220151162165141>

Het Vlaams Woninghuurdecreet: de krachtlijnen

Tom Vandromme

De Zesde Staatshervorming hevelde de bevoegdheid inzake de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan over naar de gewesten. Elk gewest kan bijgevolg een eigen woninghuurrecht uitwerken. De Vlaamse decreetgever opteerde voor een afzonderlijk huurdecreet, los van de Vlaamse Wooncode: het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (BS 7 december 2018).

Het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing op alle woninghuurcontracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten in Vlaanderen. Het decreet voert regels in voor zowel huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen als voor huurovereenkomsten voor studentenhuurvesting.

Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen

Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet heeft betrekking op huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen en integreert een aantal bepalingen van het gemeen huurrecht met de bepalingen van de Woninghuurwet. De volgende aspecten zijn nieuw:

- Een verhuurde woning moet voldoen aan de gewestelijke **kwaliteitsnormen**. Indien een woning bij aanvang van de huurovereenkomst niet aan de normen voldoet, is de huurovereenkomst nietig.
- De verhuurder mag steeds een **waarborg** van maximaal drie maanden huur vragen. De huurder bepaalt hoe hij de waarborg samenstelt. Hij kan 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 (www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening).
- De huurder kan een **huurovereenkomst van korte duur** steeds vroegtijdig opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Daarbij moet hij wel een opzeggingsvergoeding betalen van anderhalve maand huur, een maand huur of een halve maand huur, naargelang de huur eindigt in het eerste, tweede of 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.
- De huurder en verhuurder zijn voortaan verplicht om een **brandverzekering** te sluiten.
- Als de **verhuurde woning wordt verkocht**, 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 maar door een van beiden is ondertekend. Als beide partners uit elkaar gaan, beslissen ze zelf - of bij onenigheid de vrederechter - wie in de huurwoning blijft wonen. Bij feitelijke samenwoners (koppels en co-housers) wordt de nieuwe bewoner niet automatisch medehuurder. De huurder en de feitelijk 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 mee instemmen. Als de verhuurder de nieuwe huurder niet aanvaardt, kan de opzeggende huurder zich tot de vrederechter wenden.
- Tot slot bevat het decreet een specifieke regeling in geval van **overlijden van de laatste huurder**. De huurovereenkomst wordt dan van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na dat overlijden, tenzij de erfgenamen binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten. Als de huurovereenkomst wordt beëindigd, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur. Indien de woning op het einde van de huurovereenkomst niet is ontruimd, kan de verhuurder aan de vrederechter de aanstelling van een curator vragen, die de woning zal ontruimen.

Studentenhuurovereenkomsten

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet heeft betrekking op studentenhuurovereenkomsten. Dat zijn huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is, die in het gehuurde goed niet zijn hoofdverblijfplaats vestigt.

- Alle kosten en lasten moeten in de **huurprijs** zijn inbegrepen. Alleen het verbruik van water, energie en telecommunicatie (en eventueel de belasting op tweede verblijven) kunnen afzonderlijk worden aangerekend. Dat moet voorkomen dat een student op het einde van de huurovereenkomst een erg hoge afrekening gepresenteerd krijgt.
- De **huurwaarborg** mag maximaal twee maanden huur bedragen. De verhuurder mag ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst vragen om de waarborg te stellen. Als de huurwaarborg bestaat uit een geldsom, moet men die storten op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder of een rekening van de verhuurder. De waarborg cash overhandigen is niet meer toegestaan.
- De student mag enkel zijn huurovereenkomst **overdragen** of **onderverhuren** aan een andere student, als de verhuurder daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd. Als de student een uitwisselingsprogramma volgt of een stage volbrengt, mag hij zijn kamer wel zonder toestemming van de verhuurder onderverhuren aan een andere student. De verhuurder kan zich daartegen enkel verzetten met een grondige reden, bijvoorbeeld als de onderhuurder niet in staat is om de huur te betalen.
- De studentenhuurovereenkomst **eindigt** automatisch op de einddatum van het contract. De student of de verhuurder moeten de huurovereenkomst niet opzeggen. De huurovereenkomst mag niet bepalen dat de huurovereenkomst

stilzwijgend wordt verlengd. Als de partijen de lopende studentenhuurovereenkomst toch willen verderzetten, moeten ze een nieuwe huurovereenkomst sluiten.

- Onder bepaalde voorwaarden kan de student de huurovereenkomst **vervroegd opzeggen**. Zo kan de student de huurovereenkomst opzeggen nog voor de inwerkingtreding ervan. Als dat meer dan drie maanden voor de aanvang van het huurcontract gebeurt, dan kan het kosteloos. De student die de huurovereenkomst opzegt minder dan drie maanden voor de startdatum moet een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur betalen. De student kan de huurovereenkomst ook beëindigen als hij zijn studies stopzet of als een van zijn ouders (of een andere persoon die instaat voor zijn levensonderhoud) overlijdt. Daarbij geldt altijd een opzeggingstermijn van twee maanden. Tot slot eindigt de huurovereenkomst automatisch wanneer de student overlijdt.

Meer informatie is terug te vinden op www.woninghuur.vlaanderen.