



**Vlaanderen**  
is wonen

# Het nieuwe Vlaams Woninghuur-decreet

Tom Vandromme  
Agentschap Wonen-Vlaanderen

## Algemene situering

### ► Huidige situatie:

- Woninghuurwet (wet van 20 februari 1991, nadien gewijzigd in 1997 en 2007): dwingend.
- Burgerlijk Wetboek (artikelen 1714 – 1762bis): overwegend van aanvullend recht.

### ► Zesde staatshervorming:

- Bijzondere wet van 6 januari 2014: aanvulling artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.
- Tot de gewestelijke bevoegdheid behoort “*de bijzondere regels met betrekking tot de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*”.

## Algemene situering

- ▶ **Evaluatie door het Steunpunt Wonen:**
  - Rapport 1 (2014): duur en opzegging, huurwaarborg en woningkwaliteit.
  - Rapport 2 (2015): toegang, selectie en discriminatie, procedure en bemiddeling, huurprijs.
- ▶ **Conceptnota private huur:**
  - Beslissing Vlaamse Regering van 15 juli 2016.
  - Woninghuurrecht als generiek kader voor de hele private huurmarkt.
  - Daarnaast kunnen specifieke ondersteunende maatregelen genomen worden, bv. geconventioneerde huur, huursubsidie/huurpremie,...



## Algemene situering

- ▶ **Opmaak Vlaams Woninghuurdecreet**
  - Vertrokken van evaluatie door Steunpunt Wonen.
  - Stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren: geen trendbreuk, maar aanpakken van specifieke problemen.
  - Werkgroep met belanghebbenden: CIB, Verenigde Eigenaars, Huurpunt, Vlaams Huurdersplatform, gemeenten en OCMW's, vrederechters.
  - Eerste principiële goedkeuring: 14 juli 2017.
  - Advies Vlaamse Woonraad: 15 september 2017.
  - Tweede principiële goedkeuring: 17 november 2017.
  - Advies Raad van State: 22 december 2017.
  - Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering: 18 mei 2018.
  - ...



## Algemene situering

- ▶ Uitvoeringsbesluiten.
- ▶ Algemeen uitvoeringsbesluit: eerste principiële goedkeuring op 25 mei 2018.
  - Lijst kleine herstellingen
  - Lijst kosten en lasten
  - Model bewijs huurwaarborg
- ▶ Besluit huurwaarborglening: eerste principiële goedkeuring op 18 mei 2018.



## Algemene situering



LET OP: tekst Vlaams  
Huurdecreet is nog niet  
definitief!



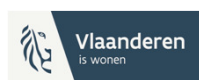
## Algemene situering

- ▶ **Opbouw Vlaams Woninghuurdecreet**
  - Titel 1: algemene bepalingen
  - Titel 2: huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats
  - Titel 3: huurovereenkomsten voor studentenhuysvesting
  - Titel 4 en 5: wijzigings- en slotbepalingen



## Algemene situering

- ▶ **Inwerkingtreding Vlaams Woninghuurdecreet**
  - In principe: 1 januari 2019.
  - Uitzondering voor artikel 38 (huurwaarborg): op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.
- ▶ **Van toepassing op:**
  - Schriftelijke huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019.
  - Mondelinge huurovereenkomsten.



## Algemene situering

### ► Dwingend karakter bepalingen Vlaams Woninghuurdecreet

- Artikel 6 (hoofdverblijfplaats) en 55 (studenten).
- Sterke uitbreiding van het aantal dwingende bepalingen.
- Huur hoofdverblijfplaats: het volledige decretale kader wordt dwingend.
- Studentenuur: dwingend decretaal kader is beperkter.
  
- Op bepaalde plaatsen voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet afwijkingsmogelijkheden.



## Woningkwaliteit

### ► De verhuurder moet bij aanvang van de huurovereenkomst de woning in goede staat van onderhoud leveren.

### ► Het goed moet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode.

- Uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuurder.
- Conformiteitsattest van maximum 3 maanden oud geldt als vermoeden dat de woning voldeed aan de normen bij aanvang van de huurovereenkomst.



## Woningkwaliteit

- ▶ Sanctie: nietigheid van de huurovereenkomst.
  - Geen appreciatiebevoegdheid voor de rechter
- ▶ Uitspreken van de nietigheid creëert een teruggaveverplichting.
  - Teruggave huurgelden
  - Teruggave huurgenot
    - × Rechter kan compenserende bezettingsvergoeding opleggen.
  - Vrijgave huurwaarborg
  - Respijttermijn voor huurder
  - Schadevergoeding



## Woningkwaliteit

- ▶ Renovatiehuurovereenkomst
- ▶ Blijft behouden, zowel voor essentiële werken als voor verfraaiingswerken.
- ▶ Wel extra voorwaarden indien wordt afgeweken van de minimale kwaliteitsvereisten:
  - Zolang in het goed veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, mag het niet bewoond worden.
  - De huurder moet een CA aanvragen na afloop van de werken.



## Woningkwaliteit

▶ Woning moet tijdens de huurovereenkomst aan de minimale kwaliteitsnormen blijven voldoen.

→ Verhuurder: onderhouds- en herstellingsplicht.

→ Huurder: onderhoudsplicht en plicht tot herstelling:

× Kleine herstellingen

× Herstellingen nodig door oneigenlijk gebruik

× Herstellingen door gebrek aan onderhoud

× Herstellingen door tekortkoming meldingsplicht, tenzij...

→ Vlaamse Regering stelt lijst van kleine herstellingen op.

▶ Dringende herstellingen:

→ De huurder moet ze gedogen.

→ Vergoeding verschuldigd indien langer dan 30 dagen.



## Woningkwaliteit

▶ Woning moet tijdens de huurovereenkomst aan de minimale kwaliteitsnormen blijven voldoen.

▶ Sanctie:

→ Indien te wijten aan overmacht (bv. blikseminslag): ontbinding van rechtswege.

→ Indien te wijten aan wanprestatie: andere partij kan de ontbinding vorderen bij de rechter.



## Duur van de huurovereenkomst

- ▶ Principe: 9 jaar – uitzondering: korte duur (max. 3j)
- ▶ Opzegging huurovereenkomst 9 jaar
  - Door verhuurder voor persoonlijk gebruik
  - Door verhuurder voor grondige verbouwingswerken
  - Door verhuurder zonder motief met schadevergoeding
  - Door huurder op elk ogenblik
- ▶ Opzegging huurovereenkomst 3 jaar
  - Door huurder op elk ogenblik
- ▶ Overlijden huurder



## Duur van de huurovereenkomst

- ▶ Opzegging huurovereenkomst 9 jaar
  - Door verhuurder voor persoonlijk gebruik
    - × Voor verhuurder: te allen tijde
    - × Voor verwanten van hemzelf of wettelijk samenwonende partner: vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode
  - Door verhuurder voor grondige verbouwingswerken
    - × Vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode: te allen tijde
    - × Verhuurder moet CA aanvragen na de werken
  - Door huurder
    - × Geen registratie: zonder opzeggingstermijn, maar pas vanaf de eerste dag van de volgende maand
    - × In geval van tegenopzegging blijft de verhuurder verplicht het opzeggingsmotief uit te voeren





## Duur van de huurovereenkomst

### ► Opzegging huurovereenkomst korte duur

→ Door huurder

- × Te allen tijde met opzeggingstermijn van 3 maanden.
- × Opzeggingsvergoeding van 1,5 maand, 1 maand of 0,5 maand huur afhankelijk van beëindiging in 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> of 3<sup>de</sup> jaar.
- × Geen registratie: zonder opzeggingstermijn, maar pas vanaf de eerste dag van de volgende maand



## Duur van de huurovereenkomst

### ► Overlijden van de huurder

→ Beëindiging van rechtswege op het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder.

- × Vergoeding aan verhuurder van 1 maand huur.
- × Tenzij erfgenamen de huurovereenkomst willen verderzetten.

→ Indien het goed niet ontruimd is, kan de verhuurder aan de vrederechter de aanstelling van een curator vragen.

- × Zorgt voor het leegmaken van het goed op korte termijn.
- × De rechter beslist over de opbrengst van de huisraad en over de huurwaarborg.



## Duur van de huurovereenkomst

- ▶ Uittredende plaatsbeschrijving:
  - Indien één van de partijen daar om verzoekt.
  - Desnoods afdwingen via de rechter.
  
- ▶ Wijze van opzegging:
  - Geen vormvereiste.
  - Best schriftelijk en aangetekend.



## Duur van de huurovereenkomst

- ▶ Overdracht van het verhuurde goed
  - Verhuurder moet kandidaat-kopers op de hoogte stellen van de huurovereenkomst.
  - Nieuwe eigenaar treedt steeds in de rechten en de verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder: koop breekt geen huur.
  - Uitzettingsbeding heeft geen waarde.



## Huurprijs

- ▶ Huurprijs bij aanvang blijft vrij.
- ▶ Nadien:
  - Indexatie
  - Huurprijsherziening
    - × Gewone huurprijsherziening: minnelijk of via de rechter.
    - × Huurprijsherziening bij energiebesparende investeringen: te allen tijde minnelijk of via de rechter wanneer de normale huurwaarde ten minste 10% is gestegen.
- ▶ Opeenvolgende huurovereenkomsten korte duur tussen dezelfde partijen:
  - Dezelfde basishuurprijs blijft behouden.
  - Wel indexering mogelijk.



## Kosten en lasten

- ▶ Verdeling kosten en lasten tussen huurder en verhuurder:
  - Betrekking op uitoefening van de zakelijke rechten: voor de verhuurder.
  - Betrekking op het gebruik van de woning: voor de huurder.
  - Vlaamse Regering stelt een lijst op.
  - Verdelingsprincipe wordt dwingend.



## Huurwaarborg

**Aparte  
inwerkingtreding!**

- ▶ Huurwaarborg wordt maximaal 3 maanden huur.
  - Ook indien op geblokkeerde rekening.
  - Huurder kiest.
  - Huurwaarborglening.
- ▶ Geen externe of interne cumul
- ▶ Nieuwe waarborgvormen:
  - Zakelijke zekerheidsstelling bij financiële instelling
  - Borg
    - × Met akkoord verhuurder.



## Huurwaarborglening

- ▶ Renteloos
- ▶ Doelgroep:
  - Inkomensgrenzen bescheiden huur
  - Geen onroerend bezit
  - Geen schulden
  - Ook voor SVK-woningen
- ▶ Aan te vragen bij het Vlaams Woningfonds
  - Binnen twee werkdagen beoordeling volledigheid
  - Binnen tien werkdagen beoordeling gegrondheid
  - Maximaal 1.800 euro (verhoging PTL + grootstedelijk gebied)
- ▶ Terugbetaling
  - In 24 maanden, verlengbaar tot 30 maanden



## Aansprakelijkheid brand en waterschade

- ▶ Huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade.
- ▶ Tenzij bewijs van overmacht (maar moeilijk te leveren).
  
- ▶ Huurder is verplicht om zijn aansprakelijkheid te verzekeren.
  - Via een eigen verzekering.
  - Via afstand van verhaal door de verhuurder
  - Huurder kiest!



## Medehuur

- ▶ Onderscheid tussen geïnstitutionaliseerde partnerrelaties en andere vormen van samenwoning
  
- ▶ Voor de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties werkt de regeling aanvullend op artikel 215 B.W. en artikel 1477 B.W.



## Medehuur: huwelijk en wettelijke samenwoning

- ▶ Echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder.
- ▶ Huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden en oefenen samen de rechten uit.
- ▶ 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

- ▶ Bij feitelijke samenwoning, kan de huurder aan de verhuurder vragen of een extra persoon huurder mag worden.
- ▶ Indien de verhuurder niet akkoord gaat, kan de vrederechter die persoon als huurder aanvaarden, tenzij:
  - Die persoon nog niet 1 jaar in die woning woont.
  - 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: feitelijke samenwoning

- ▶ Huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden en oefenen samen de rechten uit.
- ▶ Een huurder kan opzeggen ten persoonlijke titel.
  - 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.



## Mede-huur: feitelijke samenwoning

- ▶ Nieuwe huurder na opzegging door zittende huurder moet aanvaard worden door verhuurder en medehuurder(s).
- ▶ Indien de verhuurder en medehuurder(s) niet akkoord gaan, kan de vrederechter die persoon als huurder aanvaarden, tenzij:
  - Die persoon onvoldoende solvabel is.
  - De medehuurder(s) uitdrukkelijk te kennen geven de nieuwe persoon niet te kunnen aanvaarden.
  - De minimale bezettingsnorm zou worden overschreden.



## Studentenhuur

- ▶ Minder uitgebreid wettelijk kader.
- ▶ Voor het overige contractsvrijheid.
  
- ▶ Gedeeltelijk overnemen van regeling voor huur hoofdverblijfplaatsen.
  - Bv. woningkwaliteit, procedurele bepalingen
- ▶ Gedeeltelijk eigen regeling omwille van de specifieke aard.
  - Bv. huurwaarborg, beëindiging, huurprijs



- ▶ Bedankt voor uw aandacht.
  
- ▶ Vragen: [woninghuur@vlaanderen.be](mailto:woninghuur@vlaanderen.be).

