

## **Professor Nicolas Carette neemt het nieuwe Huurdecreet onder de loep**

# **“Evenwicht is belangrijk om eigenaars woningen te doen verhuren”**

**2019 wordt voor het huurrecht een absolute mijlpaal. In elk gewest zullen er dan andere regels gelden voor de contractuele verhouding tussen huurders en verhuurders. In Vlaanderen treedt het Vlaamse Huurdecreet wellicht op 1 januari 2019 in werking. Het akkoord rond het decreet had heel wat ‘politieke’ voeten in de aarde, maar de landing is eindelijk ingezet. “Globaal genomen is deze regeling zeker niet onevenwichtig”, meent professor vastgoedrecht en advocaat Nicolas Carette.**

### **Het nieuwe Huurdecreet wordt door de Vlaamse regering bestempeld als ‘evenwichtig’. Kan u zich hierin vinden?**

**NICOLAS CARETTE:** “Het Vlaams Woninghuurdecreet heeft inderdaad als uitdrukkelijk doel om het evenwicht tussen de verhuurder en de huurder te bewaren of te herstellen. De decreetgever heeft daarom bij de voorbereiding van het decreet heel wat inspraak gegeven aan de verschillende actoren die bij woninghuur betrokken zijn en geluisterd naar de stem van huurders en verhuurders. Bepaalde wijzigingen zijn in het voordeel van de verhuurder, andere in het voordeel van de huurder. Het meest besproken voordeel voor de verhuurder is in principe de verhoging van de maximale huurwaarborg naar drie maanden.”  
“Daarnaast blijft bijvoorbeeld de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst vrij en kan de verhuurder in de loop van de huurovereenkomst gemakkelijker de huurprijs laten aan-

passen indien er energiebesparende maatregelen werden uitgevoerd. Voor de huurder is het belangrijk dat onder meer zijn woonzekerheid wordt verbeterd (de verhuurder kan voor familieleden maar opzeggen met ingang na drie jaar) en dat hij voor de betaling van de waarborg onder voorwaarden een beroep kan doen op de huurwaarborglening. Globaal genomen is de regeling zeker niet onevenwichtig.”

### **Als we naar de algemene krachtlijnen van het decreet kijken, wat zijn dan de belangrijkste die we moeten onthouden?**

**CARETTE:** “De vier doelstellingen van de oorspronkelijke woninghuurwet werden herbevestigd: een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren, woonzekerheid bevorderen, een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen en een minimale woningkwaliteit waarborgen. In de voorbereiding van het

woninghuurdecreet werden daar twee doelstellingen aan toegevoegd: de toegang tot de private huurmarkt bevorderen en de transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken. Voor die laatste doelstelling werden bijvoorbeeld heel wat bepalingen van het gemene huurrecht in het woninghuurdecreet opgenomen. Zo staan de relevante bepalingen zoveel mogelijk in één instrument. Dat verhoogt de toegankelijkheid en kenbaarheid. Maar het heeft juridisch een belangrijk bijkomend gevolg, waarop de aandacht moet worden gevestigd. Het uitgangspunt is immers dat elke bepaling van het woninghuurdecreet van dwingend recht is. Sommige bepalingen die voorheen van aanvullend recht waren (bv. hinder door dringende herstellingen), worden daardoor, zelfs al zouden ze inhoudelijk niet zijn gewijzigd, voortaan dwingend!”

### **Aan de duur van de overeenkomsten, evenals aan de opzegmogelijkheden verandert er in principe weinig of niets, of zien we dit verkeerd?**

**CARETTE:** “De grote lijnen blijven hier inderdaad dezelfde. Het uitgangspunt is nog steeds een overeenkomst van negen jaar. De opzegmogelijkheden voor de verhuurder werden daarbij maar zeer beperkt aangepast. Zo kan de verhuurder enerzijds voor gebruik van het gehuurde goed door zijn

**“Een meerwaarde is zeker dat discussiepunten worden beslecht en leemten worden opgevuld. De rechtszekerheid is daarbij alleszins gediend. Daarmee zijn echter nog niet alle problemen in de praktijk opgelost”**



familieleden maar opzeggen met ingang na de eerste drie jaar. Anderzijds kan de verhuurder voor belangrijke verbouwingswerken voortaan na het derde jaar op elk moment de overeenkomst beëindigen (met de verplichting om na het einde van de werken een conformiteitsattest te vragen)."

"Ook de voor de praktijk belangrijke uitzondering van overeenkomsten van korte duur (maximum drie jaar) blijft behouden. De belangrijkste wijziging hier is wellicht de wettelijke opzeggingsmogelijkheid voor de huurder bij een woninghuur van korte duur. Dit kan op elk moment, met een opzeggingstermijn van drie maanden. Wel is hij een vergoeding verschuldigd van anderhalve maand, één maand of een halve maand, naargelang de overeenkomst eindigt in het eerste, tweede of derde jaar. Of in een woninghuurovereenkomst van korte duur een opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder kan worden bedongen, blijft, zoals

vandaag het geval is, betwist. Een andere belangrijke bepaling over de duur is dat voortaan elke woninghuurovereenkomst van korte of lange duur van rechtswege eindigt twee maanden na het overlijden van de huurder. Tenzij de erfgenamen verklaren de huur verder te zetten."

### **Zoomen we wat dieper in op het thema 'woningkwaliteit' dan vallen er wel wat wijzigingen op te tekenen?**

**CARETTE:** "Wat betreft de woningkwaliteit is de belangrijkste verdienste van het nieuwe decreet dat er een duidelijke regeling wordt ingeschreven, die een einde moet maken aan de momenteel heersende rechtsonzekerheid en uiteenlopende rechtspraak. Daarbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de situatie bij aanvang van de huurovereenkomst en de situatie in de loop van de huurovereenkomst. Bij aanvang moet de

verhuurder de woning laten voldoen aan de gewestelijke minimale kwaliteitsvereisten. Hij kan dit laten attesteren door de gemeente door een conformiteitsattest aan te vragen (van belang voor de bewijslast). Een conformiteitsattest is echter niet verplicht. Als de woning bij aanvang niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten, kan de huurder de nietigheid van de huurovereenkomst vorderen. De rechter heeft hier geen beoordelingsmarge meer. Nietigheid is de sanctie, ook al is de inbreuk op de kwaliteitseisen eerder beperkt. Wanneer de rechter de nietigheid uitspreekt, zal hij de verhuurder veroordelen tot teruggave van alle betaalde huurgelden en kan hij – afhankelijk van de staat van de woning – aan de huurder een compenserende bezettingsvergoeding opleggen."

"In de loop van de huurovereenkomst is de zorg voor de kwaliteit van de woning een gedeelde verantwoordelijkheid tussen huurder en verhuurder. Een uitvoeringsbesluit met een lijst met herstellingen die ten laste van de huurder zijn, moet het aantal discussies op dat vlak verminderen. Indien één van de partijen zijn onderhouds- en herstellingsplicht niet nakomt, kan de andere partij bij de vrederechter de uitvoering van werken vorderen of eventueel zelfs de ontbinding van de huurovereenkomst."

### **Ook rond de financiële aspecten van woninghuur valt wat te zeggen. Politiek was dit misschien zelfs de moeilijkste kaap om te nemen. Is het optrekken naar maximaal drie maanden huurwaarborg in combinatie met de huurwaarborgregeling het evenwicht dat moest gevonden worden?**

**CARETTE:** "Hier zijn er inderdaad heel wat wijzigingen. Een belangrijk punt dat ter discussie stond, maar alvast niet werd gewijzigd, is het principe

dat de partijen geheel vrij de huurprijs kunnen bepalen. De regeling van de huurwaarborg was een politieke splijtzwam. Met de invoering van de huurwaarborgregeling wordt vermeden dat de verhoging van de waarborg naar maximum drie maanden alvast niet de minst goeude huurders treft. Maar die wijziging is uiteindelijk minder toegeeflijk ten aanzien van de verhuurders dan het meestal wordt voorgesteld. Enkel het bedrag dat op een geblokkeerde rekening kan worden gestort, wordt verhoogd van twee naar drie maanden huur. De bankwaarborg op basis van een standaardovereenkomst tussen het OCMW en de bank was reeds drie maanden en dat blijft zo. Bovendien bepaalt het decreet nu dat ook een borg en een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder (bv. een verzekeringsproduct) voortaan beperkt blijven tot drie maanden. Én dat enkel mag worden gekozen voor één van die vier waarborgvormen. Terwijl nu een borg zonder beperking van bedrag kan worden toegestaan, eventueel zelfs in combinatie met een bankwaarborg of twee maanden op een geblokkeerde rekening, zal de borg dus niet meer met een andere waarborg mogen worden gecombineerd én steeds beperkt blijven tot maximum drie maanden. Dit is dus minder gunstig voor de verhuurder." "Daarnaast zijn er nog enkele wijzigingen te vermelden. Zo wordt het mogelijk om op elk moment in onderling overleg een huurprijsherziening over-

een te komen voor energiebesparende investeringen. Vinden de partijen geen akkoord, dan kan aan de vrede-rechter een huurprijsherziening worden gevraagd, indien door die werken de huurwaarde met minstens 10 % is gestegen. Ook wordt de verdeling van de kosten en lasten uitgebreider wettelijk geregeld. De nu nog aanvullende interpretatieregeling dat kosten met betrekking tot het zakelijk recht op het goed ten laste van de verhuurder zijn en de kosten met betrekking tot het gebruik voor rekening van de huurder, zal dwingend worden. Met het oog op rechtszekerheid zal de Vlaamse regering voor de meest courante kosten en lasten een lijst opmaken met duidelijke vermelding wie die kosten (dwingend) moet dragen."

#### **En is er eindelijk duidelijkheid rond medehuur of zitten hier addertjes onder het gras?**

**CARETTE:** "Ook op het vlak van de medehuur is een belangrijke verdienste dat er een duidelijkere regeling komt. Momenteel is er over de medehuur niets uitdrukkelijk geregeld binnen het huurrecht, zodat er op dat vlak grote onduidelijkheid bestaat. De nieuwe regeling maakt een onderscheid tussen de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties (huwelijk en wettelijke samenwoning) en andere vormen van samenwoning (feitelijke samenwoning en cohousing). Bij geïnstitutionaliseerde partnerrelaties wordt de partner van rechtswege huurder, waarbij nadien geen onderscheid

meer gemaakt wordt tussen de aanvankelijke huurder en de bijgekomen huurder/partner. Bij andere vormen van samenwoning moet de verhuurder uitdrukkelijk toestemming geven opdat een bijwoner huurder kan worden. Wel wordt voorzien dat de huurder en de bijwoner aan de vrede-rechter de machtiging kunnen vragen om medehuurder te worden. Voor alle gevallen van medehuur is er nu wettelijk voorzien in hoofdelijkheid en ondeelbaarheid. De verhuurder kan met andere woorden, ook zonder dat dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is bepaald, elke huurder voor het geheel aanspreken.

Toch zijn niet alle aspecten geregeld. Belangrijke vragen zoals het lot van een huurwaarborg bij het toetreden van een huurder of de bijdrage van elke huurder, met inbegrip van huurders die inmiddels al hebben opgezegd, in uiteindelijke huurschade, vergen bijzondere aandacht in de praktijk. Een goede contractuele regeling is hiervoor aangewezen."

#### **Zetten we met de komst van dit nieuwe decreet stappen voorwaarts op de huurmarkt?**

**CARETTE:** "Een evenwichtig en stabiel woninghuurrecht is uiteraard belangrijk om eigenaars ertoe te brengen woningen te verhuren. Het is daarom belangrijk dat het Woninghuurdecreet geen trendbreuk is, maar vooral bepaalde specifieke punten aanpakt. Een meerwaarde is zeker ook dat discussiepunten worden beslecht en leemten worden opgevuld. De rechtszekerheid is daarbij alleszins gediend. Daarmee zijn echter nog niet alle problemen in de praktijk opgelost. Zo kan het woninghuurrecht op zich geen soelaas brengen bij structurele betalingsproblemen van huurders. Daarom blijft het noodzakelijk dat de overheid blijft inzetten op huursubsidies en/of sociale huur."

**"Wat betreft de woningkwaliteit is de belangrijkste verdienste van het nieuwe decreet dat er een duidelijke regeling wordt ingeschreven, die een einde moet maken aan de momenteel heersende rechtsonzekerheid"**