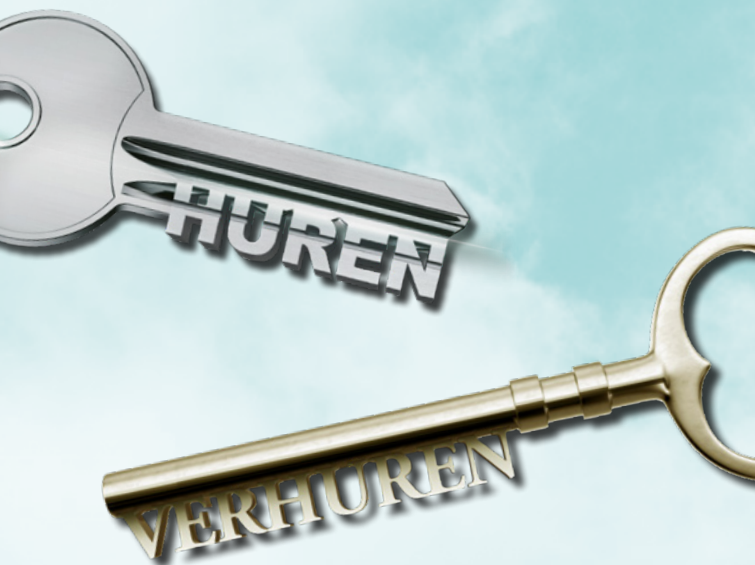




Vlaanderen
is wonen



Het Vlaams Woninghuurdecreet
voor woninghuurovereenkomsten
gesloten vanaf 1 januari 2019

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

www.woninghuur.vlaanderen

Het Vlaams Woninghuurdecreet
is van toepassing op alle
woninghuurcontracten die
vanaf 1 januari 2019 worden gesloten
voor een huurwoning in Vlaanderen.

Deze folder licht
de belangrijkste wijzigingen toe.
Meer uitgebreide informatie
vindt u in de brochure
Woninghuurovereenkomsten
of op de website
www.woninghuur.vlaanderen.

Waarborg

Voortaan mag de verhuurder een waarborg van maximaal drie maanden huur vragen. De huurder mag bepalen hoe hij de waarborg samenstelt. Hij kan daarbij 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. U vindt meer informatie over de huurwaarborglening op de website van het Vlaams Woningfonds (www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening).

Huurovereenkomsten van korte duur

De huurder kan een huurovereenkomst van korte duur (drie jaar of minder) vroegtijdig opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Daarbij moet hij wel een opzeggingsvergoeding betalen. Die bedraagt anderhalve maand huur als de huur eindigt in het eerste jaar, een maand huur in het tweede, en een halve maand huur in het 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.

Verdeling kosten en lasten en huurherstellingen

Het decreet bepaalt wie welke kosten en lasten moet betalen en geeft ook een lijst van kleine herstellingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is.

Verplichte brandverzekering

De kosten door brandschade kunnen erg hoog oplopen. Daarom zijn huurder en verhuurder voortaan verplicht om een brandverzekering te sluiten. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij kan bewijzen dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan.



Vervreemding van het gehuurde goed

Als de verhuurde woning (meestal door een verkoop) van eigenaar verandert, 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.

Medehuur

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 al bestond voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning of maar door een van beiden is ondertekend.

Als beide partners uit elkaar gaan, beslissen ze zelf – of bij onenigheid de vrederechter – wie in het gehuurde pand blijft wonen.

Bij feitelijke samenwoners 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 wel mee instemmen. Als de verhuurder de nieuwe huurder niet aanvaardt, kan de opzeggende huurder zich tot de vrederechter wenden.

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

www.woninghuur.vlaanderen