

DE NIEUWE HUURWETGEVING IN 5 STAPPEN

Sinds 1 januari 2019 is er heel wat veranderd op de huurmarkt, want de nieuwe huurwetgeving trad in voege. Maar... wat is er eigenlijk veranderd voor huurders en verhuurders? Wat zijn de voordelen, nadelen of valkuilen van deze nieuwe regelgeving?

Wij vatten de belangrijkste regels van de nieuwe huurwetgeving even voor u samen.



HET BELANG VAN DE CONTRACTDATUM

Een heel belangrijke kanttekening die we bij de nieuwe huurwetgeving moeten maken: deze telt enkel voor contracten die na 31 december 2018 getekend zijn. Contracten die voor deze datum opgesteld werden, vallen nog onder de oude regelgeving. Laat u al deze zaken liever over aan een expert? Ontdek hoe wij de verhuur van uw pand regelen.

DE 5 KERNREGELS VAN DE NIEUWE HUURWETGEVING

Met een woning die helemaal af is, kiest u voor een zorgeloze start van een nieuwe fase in uw leven. U mag er zo goed als zeker van zijn dat alles in orde is, en dit voor een heel lange tijd: geen zorgen over opstijgend vocht, energiezuinigheid, stabiliteit, houtrot, conforme elektriciteit en gas-installatie.

1. WIJZIGINGEN IN DE WAARBORG

Dit eerste punt is misschien wel de belangrijkste nieuwe regel van de nieuwe huurwetgeving. Verhuurders kunnen vanaf nu namelijk tot drie maanden huurwaarborg vragen bij het tekenen van een contract. Ze zijn hiertoe niet verplicht, maar kunnen hiervan wel gebruik maken.

Daarnaast is het ook van cruciaal belang om de waarborg op een geblokkeerde huurwaarborgrekening op naam van de huurder te zetten. De waarborg wordt vrijgegeven door de verhuurder wanneer de huurder op het einde van het huurcontract zijn verplichtingen is nagekomen. Indien er een discussie is zal de vrederechter beslissen.

2. VROEGER OPZEGGEN IS GOEDKOPER

Een huurovereenkomst op korte termijn van maximum 3 jaar vervroegd opzeggen was tot voor kort niet mogelijk. Dankzij de nieuwe huurwetgeving kan dit wel wanneer huurders anderhalve, één of halve maand betalen bij vervroegde opzeg. Een extra voordeel voor de huurder is dat de huisbaas de huurovereenkomst van korte duur niet zomaar mag opzeggen.

Huurders en verhuurders lopen risico's wanneer hun huurcontract niet officieel geregistreerd is. De huurder kan in bepaalde gevallen op ieder moment de overeenkomst stopzetten zonder verplichte vergoeding.

De laatste wijzigingen in de nieuwe opzegregels is voornamelijk voor verhuurders. Wanneer u als verhuurder een overeenkomst vroegtijdig stopzet, moeten u een officiële reden geven. Zegt u dat u in de woning gaat wonen? Dan moet u dat ook effectief doen! Verhuurders die een loopje nemen met de waarheid riskeren een schadevergoeding van 18 maanden de huurwaarde.

Wanneer u als huisbaas beslist om uw pand te verkopen, blijft het huurcontract geldig. De nieuwe eigenaar kan de huurder dus niet zomaar onmiddellijk uit zijn pand zetten en moet het lopende huurcontract respecteren.

3. DE HUURPRIJS AANPASSEN IS MINDER EVIDENT

Er zijn, behalve de jaarlijkse indexatie, heel wat regels verbonden aan het spontaan opslaan van de huurprijs. Wanneer u beslist om de huurprijs naar omhoog te trekken, moet u ook de effectieve huurwaarde laten stijgen. Dit kan door bijvoorbeeld verbouwingswerken of grondige energiebesparende maatregelen die de huurwaarde kunnen beïnvloeden.

4. WIE BETAALT WELKE KOSTEN?

Wat betaalt de eigenaar en wat betaalt de huurder? Het is een vaak gehoorde discussie die huurders en verhuurders vaak hebben. Daarom heeft de Vlaamse regering een officiële lijst gepubliceerd waarin alle kosten netjes opgesplitst worden.

5. OVERLIJDEN VAN DE HUURDER

Wanneer de huurder sterft, stopt het contract automatisch binnen twee maanden na het overlijden. Willen de erfgenamen de huur verder zetten? Dan kunnen zij dat als zij dit formeel kenbaar maken aan de verhuurder

Belangrijk is ook dat er steeds meer de nadruk ligt op het feit dat elke verhuurde woning voldoet aan onder andere de normen op gebied van veiligheid en gezondheid. Indien hierover twijfel is kunt u bij de gemeente waar het pand gelegen is steeds vragen om een inspectie te doen en vervolgens conformiteitsattest op te maken.

Opgelet! Vanaf 2020 verstrengen de normen nog eens. Voldoende dakisolatie wordt verplicht, ramen in enkel glas wordt verboden etc. Daarover vertellen we u later meer.