

Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan:

Toelichting

12 juli 2018

Inleiding

- De 6^{de} Staatshervorming
- Grondige evaluatie van het woninghuurrecht door het Steunpunt Wonen
- Uitvoerige betrokkenheid van stakeholders

De 6 doelstellingen van het woninghuurrecht

- Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren;
- Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen;
- Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen;
- Minimale woningkwaliteit waarborgen;
- De toegang tot de private huurmarkt bevorderen;
- De transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken.

Woninghuurdecreet: indeling in titels

- Titel 1: Algemene bepalingen (*art. 1-4*)
- Titel 2: Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen (*art. 5-53*)
- Titel 3: Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten (*art. 54-66*)
- Titel 4: Wijzigingsbepalingen (*art. 67-76*)
- Titel 5: Slotbepalingen (*art. 77-81*)

Titel 1: Algemene bepalingen

- Citeeropschrift: Vlaams Woninghuurdecreet
- Suppletieve werking van het gemeen huurrecht
- Afficheringsplicht + GAS-boete

Titel 2: de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen (1)

- Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen
 - ✓ Art. 7: Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder

- Hoofdstuk 2: Aanvang van de huur
 - ✓ Art. 8: Vereiste van een geschrift
 - ✓ Art. 9: Plaatsbeschrijving
 - ✓ Art. 12: Leveringsplicht en staat van het goed
 - ✓ Art. 13: Renovatiehuurovereenkomst

Titel 2: de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen (2)

➤ Hoofdstuk 3: Tijdens de huur

- ✓ Art. 17-20: Opzegging van het huurcontract omwille van verschillende redenen
- ✓ Art. 21: Huurovereenkomst van korte duur
- ✓ Art. 25-26: Onderhouds- en herstellingsplicht van verhuurder en huurder
- ✓ Art. 29: Verplichte brandverzekering voor verhuurder en huurder
- ✓ Art. 30: Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders

Titel 2: de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen (3)

- ✓ Art. 34-35: Basishuurprijs en indexatie
- ✓ Art. 37: Verrekening kosten en lasten tussen huurder en verhuurder
- ✓ Art. 38: De huurwaarborg

Titel 2: de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen (4)

- Hoofdstuk 4: Einde van de huur
 - ✓ Art. 40: Teruggaveverplichting door de huurder (o.a. uittredende plaatsbeschrijving)
 - ✓ Art. 43: Overlijden van de huurder of verhuurder
- Hoofdstuk 5: Betwistingen
- Hoofdstuk 6: Specifieke bepalingen voor de medehuur

Titel 3: Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten

- Toepassingsgebied
- Schriftelijk contract
- Verplichte intredende plaatsbeschrijving
- Minimale woningkwaliteitsnormen
- Huurprijs, kosten en lasten, indexatie
- Huurwaarborg
- Vrederechter

Titel 4: Wijzigingsbepalingen

- Art. 70-71: Decretale basis voor het erkennen en ondersteunen van verhuurdersorganisaties
- Art. 72: Decretale basis voor de renteloze huurwaarborglening

Titel 5: Slotbepalingen

- Art. 77-78: Federale woninghuurwet wordt opgeheven
- Art. 79: Art. 61 is niet van toepassing op opeenvolgende studentenhuurovereenkomsten
- Art. 80: Voorliggend decreet is niet van toepassing op lopende woninghuurovereenkomsten
- Art. 81: Bepaling inwerkingtreding