

## Aanpassingen woninghuurwet in 2007

De woninghuurwet van 1991 werd voor het eerst ingrijpend gewijzigd in 1997.

10 jaar later vonden er opnieuw ingrijpende wijzigingen plaats:

- Programmawet van 27 december 2006: nieuwe regels inzake de registratie van woninghuurcontracten

Vanaf 1 januari 2007 is de (kosteloze) registratie van de huurovereenkomst binnen de 2 maand na afsluiting ervan, door de verhuurder, verplicht.

Registratie van de huurovereenkomst was eerder al een (fiscale) verplichting (art 19, 3° Wetboek Registratierechten). Naast de fiscale sanctie bij niet-registratie van de huurovereenkomst is er nu ook een contractgehouden sanctie: de huurder mag de gehuurde woning na een periode van twee maand verlaten, zonder opzegging noch vergoeding. Voor de lopende en niet-geregistreerde huurovereenkomsten werd een overgangperiode vastgelegd die afloopt op 1 juli 2007.

- Mozaïekwet van 25 april 2007 : nieuwe wijzigingen woninghuurwet in werking vanaf 18 mei 2007:

- verplichte publiekelijke bekendmaking van de huurprijs (prijssaffichering), boete hij niet-naleving, en voorafgaandelijke meldingsplicht van te huurstelling bij de gemeente.

Vanaf 18 mei 2007 moet in elke officiële of publieke mededeling betreffende de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, o.m. het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten worden vermeld.

Vanaf 18 mei 2007 moeten affiches of reclame voor de verhuring van een woonruimte in de ruime zin, dus de huurprijs en de lasten uitdrukkelijk vermelden. Een inbreuk op deze regel kan door de gemeente bestraft worden met een administratieve boete van 50 tot 200 euro.

De bedoeling daarvan is om racisme bij de verhuur van woningen en appartementen tegen te gaan. Eigenaars zullen de gemeente ook ten minste twee weken op voorhand op de hoogte moeten brengen van elke verhuring.

- oprichting van gemeentelijke databanken: de gemeenten krijgen de mogelijkheid om een administratieve databank van alle te huur gestelde panden aan te leggen.

- verlaging van de huurwaarborg van 3 naar 2 maanden: volgens de nieuwe wet gaat de 'huurwaarborg' naar omlaag indien het bedrag in één keer betaald wordt; men kan ervoor kiezen de waarborg in schijven te betalen, maar dan bedraagt ze wel nog 3 maanden huur.

De regeling omtrent de verhuur van woningen waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft, werd dus m.b.t. de huurwaarborg en de herstellingen als volgt aangepast :

1. De huurder kan vanaf 18 mei 2007 zijn huurwaarborg op 3 manieren stellen:
  - o ofwel plaatst hij de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. In dit geval kan de huurwaarborg maximaal 2 maanden huur bedragen;
  - o ofwel bezorgt hij aan de verhuurder een bankwaarborg, waarbij hij zich ertoe verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst met een maximumduur van 3 jaar. In dit geval kan de huurwaarborg maximaal 3 maanden huur bedragen;
  - o ofwel verzoekt hij aan het OCMW om bij de bank een waarborg aan te vragen. In dit geval kan de huurwaarborg maximaal 3 maanden huur bedragen.
2. Bovendien omschrijft de wet de herstellingen ten laste van de verhuurder en de huurder nu op dwingende wijze, zodat hiervan niet meer geldig kan worden afgeweken in de huurovereenkomst.

- verplichte plaatsbeschrijving en registratie hiervan.

Bovendien zijn huurder en verhuurder dus bij huurovereenkomsten afgesloten vanaf 18 mei 2007 verplicht om een plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. De plaatsbeschrijving moet samen met de huurovereenkomst worden geregistreerd.

- verplichting toelichtende bijlage bij het huurcontract met informatie omtrent de huurwetgeving. Bij de schriftelijke huurovereenkomst moeten nu 2 bijlagen worden gevoegd :

- o een bijlage met een verwijzing naar de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;
- o een vulgariseerde tekst over de belangrijkste wettelijke bepalingen van de Woninghuurwet.

• Ingevolge de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur moeten huurovereenkomsten op papier staan. Bestaande mondelinge contracten worden nog wel getolereerd.

Alex Wijnant