

De huurwaarborg onder het Vlaams Woninghuurdecreet

Het stellen van een huurwaarborg is geen verplichting. Het is een recht dat aan de verhuurder wordt toegekend. Het biedt hem enige bescherming voor het geval de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

In deze bijdrage zullen we de nieuwigheden toelichten die het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet m.b.t. de huurwaarborg.

Waarborgvormen

De waarborgvormen worden limitatief opgesomd in het Decreet. De overschrijving van een geldsom op een geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder blijft uiteraard bestaan, net zoals de OCMW-waarborg. De in 2007 ingevoerde “bankwaarborg” wordt geschrapt. Wel worden twee nieuwe waarborgvormen toegevoegd:

- een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder (bijv. een obligatie)
- een persoonlijke borgstelling door een derde (natuurlijke persoon of rechtspersoon).

Betaling van de waarborg cash of op rekening van de verhuurder is dus niet toegelaten. Daar de sanctie van de federale Woninghuurwet weinig daadkrachtig is, voorziet het Decreet in een bijkomende sanctie. Bovenop de bepaling dat een waarborg in handen van de verhuurder rente oplevert voor de huurder, wordt bijkomend de schuldvergelijking als sanctie voorzien: de huurder die een waarborg cash heeft overhandigd aan de verhuurder of op diens persoonlijke rekening heeft gestort, mag die gelden, vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, dus gebruiken als betaling van de huurprijs. Tegelijk moet de huurder hetzelfde bedrag wel op een geblokkeerde rekening plaatsen.

De keuze welke waarborg wordt gesteld, behoort toe aan de huurder. De borgstelling kan echter enkel met akkoord van de verhuurder. De huurder zou immers een insolvabele borg kunnen voorstellen, waardoor in de praktijk geen huurwaarborg wordt verstrekt.

Omvang waarborg

De maximale huurwaarborg wordt opnieuw op drie maanden gebracht. Op die manier beoogt de Decreetgever meer zekerheid te geven aan de verhuurder. Omdat dit anderzijds de drempel voor het huren van een woning verhoogt, wordt tegelijk met de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet een huurwaarborglening uitgewerkt.

Vrijgave waarborg

Om te vermijden dat waarborgen lang na het einde van de huur geblokkeerd blijven, wordt bepaald dat de rechtsoverdracht van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de overeenkomst is beëindigd. De verhuurder die achterstallige huurgelden wil invorderen of een vergoeding voor huurschade wenst en daarvoor een beroep wil doen op de huurwaarborg, moet dus binnen het jaar na de beëindiging van de overeenkomst een vordering instellen. De verhuurder zal de waarborg in de toekomst dus niet langer kunnen blijven blokkeren.

Huurwaarborglening

Wie het moeilijk heeft om de huurwaarborg in één keer te betalen, kan een renteloze huurwaarborglening aanvragen bij het Vlaams Woningfonds. Om in aanmerking te komen dient de huurder wel aan een aantal voorwaarden te voldoen.

Besluit

Een van de belangrijkste wijzigingen is de algemene verhoging van de huurwaarborg van 2 naar 3 maanden. Tegelijkertijd met deze verhoging zal de huurwaarborglening worden ingevoerd om de toegangsdrempel tot de private huurmarkt voor de laagste inkomens te verlagen.

Daarnaast zal u als verhuurder, in geval van huurschade en/of huurachterstand, onder de nieuwe regelgeving tijdig actie moeten ondernemen. U zal voortaan immers binnen het jaar na het beëindigen van de huurovereenkomst een rechtsvordering moeten instellen tot vrijgave van de huurwaarborg.

Bij vragen over deze materie staan wij u graag verder te woord.

Ilse Haeck
Associate
Ilse.haek@adlex.be

T: +32 89 32 23 00
F: +32 89 35 66 01
Grotestraat 122
B - 3600 Genk

Voorkeurmateries

- Bouwrecht en onroerend goed
- Zekerheidsrecht en financieel recht

