

Het huurgarantiefonds: waarborgen voor de verhuurder en de huurder

Indien de huurder de huurprijs om een of andere reden niet betaalt, ziet de verhuurder zich genoodzaakt om de huurovereenkomst door de Vrederechter te laten ontbinden met uithuiszetting van de huurder.

Uit een recente studie van het VVSG is gebleken dat er in 2012 in Vlaanderen 13.571 huishoudens geconfronteerd werden met een procedure tot uithuiszetting, wat neerkomt op 261 gezinnen per week. Dit terwijl een huurder vaak niet kan betalen omwille van tijdelijke problemen en moeilijkheden.

Ook voor de verhuurder is dit een lastig probleem, de verhuurder wordt immers o.m. geconfronteerd met lange en kostelijke procedures en een nieuwe en vermoeiende zoektocht naar een volgende huurder.

Vanuit deze achtergrond werd door de wetgever een fonds gecreëerd dat voorziet in de betaling van de huurprijs indien de huurder dit tijdelijk niet kan doen.

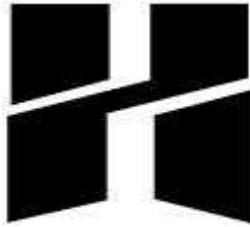
Meer bepaald besliste de Vlaamse Regering om, met ingang van 1 januari 2014, een huurgarantiefonds op te richten dat onder bepaalde voorwaarden de huurprijs aan de verhuurder zal betalen.

In deze nieuwsbrief zal worden uitgelegd onder welke omstandigheden en onder welke voorwaarden men een beroep zal kunnen doen op het huurgarantiefonds.

Aansluiting bij het huurgarantiefonds

Opdat een verhuurder beroep kan doen op de huurgarantie is het vereist dat hij zich aansluit bij het huurgarantiefonds. Een verhuurder kan zich slechts aansluiten indien hij:

1. over een huurovereenkomst voor woningshuur beschikt. Voor handelshuur geldt deze regeling dus niet.
2. zijn aanvraag tot aansluiting verricht binnen de twee maanden na datum van ondertekening van de huurovereenkomst.
3. per huurovereenkomst afzonderlijk eenmalig een aansluitingsvergoeding van 75,00 € betaalt. Deze aansluitingsvergoeding kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.



Men kan zich enkel aansluiten voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2014. Aansluiting bij het huurgarantiefonds is niet verplicht.

Onder welke voorwaarden betaalt het huurgarantiefonds?

Het huurgarantiefonds betaalt indien aan de volgende vier voorwaarden cumulatief is voldaan:

1. de huurder heeft minstens 3 maanden de huur niet betaald.
2. de verhuurder heeft een vordering ingesteld bij de vrederechter tot ontbinding van de huurovereenkomst en tot uithuiszetting van de huurder ten laatste op de twintigste dag nadat hij een effectieve huurachterstal van 3 maanden heeft kunnen vaststellen.
3. de vrederechter legt een aanzuiveringsregeling op van maximaal 12 maanden m.b.t. de achterstallige huur.
4. de huurder betaalt deze huurachterstallen niet of slechts gedeeltelijk terug binnen de termijn waarbinnen de vrederechter de aanzuiveringsregeling heeft opgelegd.

Hoeveel betaalt het huurgarantiefonds?

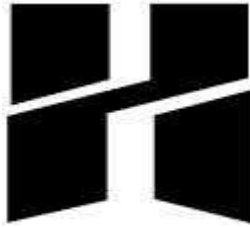
Indien aan alle bovenvermelde voorwaarden is voldaan betaalt het huurgarantiefonds aan de verhuurder een bedrag dat gelijk is aan maximum 3 maanden huurprijs en beperkt tot 2.700 EUR.

Indien dit bedrag niet voldoende is om de achterstallige huurprijs te voldoen heeft de verhuurder daarnaast nog recht op de vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel.

Voor de huurder is het belangrijk om te weten dat indien het huurgarantiefonds de huur betaalt aan de verhuurder het huurgarantiefonds de betaalde sommen van hem kan terugvorderen tenzij de huurder gedurende drie maanden ononderbroken arbeidsongeschikt is, buiten zijn wil werkloos werd of moet rondkomen met een leefloon.

Conclusie

Met dit huurgarantiefonds wil de Vlaamse Regering er langs de ene kant voor zorgen dat de verhuurder zijn huurinkomsten zal krijgen en langs de andere kant vermijden dat gezinnen met tijdelijke financiële moeilijkheden op straat komen te staan.



echtRecht
ADVOCATENKANTOOR

De verhuurder die is aangesloten bij het huurgarantiefonds heeft recht op betaling van de huurprijs door het fonds met een maximum 3 maanden huurprijs en beperkt tot 2.700 EUR. De huurder heeft dan weer het voordeel dat hij de woning verder kan blijven bewonen.

Peter Hechtermans

Charlot De Decker

Toon Brawers

Bronnen

1. Besluit van de Vlaamse Regering houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, <https://www.wonenvlaanderen.be/uploads/documentenbank/99b5ab9435d877b31c5792010d1afc1a.pdf?ht=1>
2. <http://www.vvsg.be/Lists/Nieuws/dispform.aspx?id=1922&Source=http%3a%2f%2fwww.vvsg.be%2fPages%2fdefault.aspx>
3. https://www.wonenvlaanderen.be/premies/huurgarantiefonds/wat_en_voor_wie_is_het_huurgarantiefonds
4. <http://www.vlaamsverhuurplan.be/nl/het-huurgarantiefonds>