

HET HUURDECREET van 2019 versus INVESTEREN in VASTGOED.

Vlaanderen heeft het heft in handen genomen en een eigen huurwetgeving gecreëerd waarbij onder meer en niet in het minst een verdienstelijke poging werd ondernomen om de **woonkwaliteit** van onze huurmarkt centraal te stellen.

Met de Vlaamse Codex Wonen heeft de huurder een arsenaal aan middelen ter beschikking gekregen om ervoor te zorgen dat “leefbaar wonen” geen luxe is, maar een (**grond**)recht. Concreet betekent dit dat als de verhuurde woonst niet “conform” en niet of niet meer voldoet aan een aantal basisvereisten, de verhuurder hiervoor kan worden gesanctioneerd.

In grote lijnen zijn er 3 soorten sancties met elk hun eigen (rechts)gevolgen. Zonder in deze volledig in te willen zijn, gaat het dan over :

1) De **vernietiging** of **ontbinding** van de huurovereenkomst door de Vrederechter;

Wordt de woning geacht niet te voldoen/conform te zijn van bij de start van de huurovereenkomst, kan de **vernietiging** worden uitgesproken. Dit betekent dat de overeenkomst nooit heeft bestaan met als gevolg de teruggave van alle betaalde huurgelden, eventueel ook verhoogd met de kosten van verhuis. Het teruggeven van de huur kan enigszins worden getemperd door de Vrederechter die een verminderde bezettingsvergoeding voor dezelfde periode kan toekennen maar die zal rekening houden met de reële huurwaarde in acht genomen de slechte staat van de woonst.

Voldoet de woning tijdens de huurperiode niet langer aan deze kwaliteitsnormen kan de **ontbinding** worden uitgesproken. Dit betekent het einde van de huurovereenkomst voor de toekomst, met telkens ook weer het recht van de huurder om een vergoeding te bekomen voor de mogelijke geleden schade; of de Vrederechter kan de nodige herstelwerkzaamheden bevelen om het pand in orde (conform) te brengen (met in tussentijd mogelijk een verminderde huurprijs).

2) Een woning **ongeschikt** voor verhuur wordt **opgenomen op de inventaris** (met een voorkooprecht) en administratieve boetes die jaarlijks stijgen.

3) Een zeker niet te onderschatten **strafrechterlijke sanctie** voor de eigenaar en in uitbreiding ook voor de makelaar die zich bezighoudt met de verhuring van dergelijke panden. Voor de makelaar een nogal zware sanctie voor een kleine commissie, niet ?? Rekening mee te houden !! En deze plicht gaat bij verkoop gewoon over op de nieuwe eigenaar ...

Kortom; een woning die niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen mag niet worden verhuurd (tenzij met een terug aan strenge eisen onderhevige renovatiehuurovereenkomst).

Het hebben van een **confomiteitsattest** (°) (van maximaal 3 maanden oud) geeft aan de verhuurder het wettelijk vermoeden dat het pand in orde is of was bij aanvang huur. Zeker een must-have voor de oudere woning en zelfs al in bepaalde gemeenten verplicht (°°).

Houdt dit nu in dat investeren in vastgoed niet oké is ? ABSOLUUT NIET !! Maar wees als investeerder indachtig dat het aan te kopen pand met het oog op de (her)verhuring in orde is met alle wetgeving en in het bijzonder de Vlaamse Codex Wonen.

Bestaand en verouderd vastgoed geven je meestal die garantie niet. Om die te hebben, laat je je best bijstaan door één of meerdere experts die daar de juiste kaas van hebben gegeten. Het gaat immers om zo veel meer dan de (minimale) kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Er zijn ook onder meer de bodemtoestand, de energetische toestand, de stedenbouwkundige aspecten (zoals is alles wel vergund, en gebouwd zoals op de vergunning (as-build ?), is er correct gerenoveerd, .. ?) om maar enkele belangrijke andere regelgevingen te noemen.

Dit brengt ons naadloos bij NIEUWBOUW. Per definitie moeten alle “nieuwe” woningen voldoen aan een reeks eisen en voorschriften die er vroeger niet of veel minder waren.

Deze steeds strenger wordende eisen onder meer inzake milieu, veiligheid, energie, geluids- en warmteisolatie moeten ons garanderen dat onze nieuw gebouwde units voor langere tijd conform zullen zijn met de geldende kwaliteitsnormen voorzien in de Vlaamse Codex Wonen.

En een nieuwbouw woning heeft een aantal voordelen die bestaand en zeker al verouderd vastgoed niet (meer) hebben zoals daar zijn : een bijna gegarandeerde meerwaarde op termijn en vooral minder (onderhouds)kosten, .. Deze kwaliteitsvollere en conforme woningen genieten daarenboven van een betere en frissere uitstraling; hetgeen zich op zijn beurt weerspiegelt in een “beter” en “deugdelijker” huurderspubliek en laat dit dan ook op zijn beurt in verhouding staan met minder te voeren huurprocedures voor de onfortuinlijke advocaat.

Dit mag evenwel geen blanco cheque zijn voor de aankoop van nieuwbouw. Niet alle nieuwe woningen zijn een even goede investering ! Bovendien betekent een goede en zinvolle investering voor U niet noodzakelijk een investering in vastgoed !

Een aantal afwegingen dient U op voorhand te maken alvorens over te gaan tot de aankoop van zowel bestaand vastgoed of nieuwbouw, zoals daar onder meer kunnen zijn :

- Ligging, oppervlakte (zowel van grond als woning), graad van afwerking, de prijs/kwaliteit verhouding en verhuurbaarheid mogen niet uit het oog worden verloren en dienen wel overwogen te worden.
- Teken niet blindelings een koopovereenkomst. Laat die nakijken door een vastgoedexpert.
- Ga op voorhand na welke investering het best past bij uw profiel.
- Onder welke vorm wenst U aan te kopen (vennootschap of privé), gesplitst of niet (vruchtgebruik, blote eigendom, opstal, ..) ?
- Kadert deze aankoop in een successieplanning of visie op korte of langere termijn ?
- Hoe wordt de verwerving gefinancierd ? (eigen kapitaal en/of krediet, ...)

Kortom, een reeks vragen die ervoor pleiten om U steeds en altijd te laten bijstaan door experts met de juiste en voldoende expertise op juridisch, fiscaal, technisch en administratief vlak.

Vergeet ook niet dat een vastgoedportefeuille moet worden beheerd en er zich op tijd en stond wijzigingen kunnen opdringen. Na een aantal jaren dient er te best te worden verkocht of gerenoveerd om een gunstig rendement te blijven garanderen.

Wij staan U graag bij met ons IMMOSAFE-team met raad en daad.

Martial DE SPLENTER
Bestuurder IMMOSAFE bv
Bestuurder feXpro vzw
Kandidaat-Notaris
Vastgoedmakelaar

(°) Conformiteitsattest is een attest aan te vragen bij en afgeleverd door de gemeente. De controleur zal nagaan of de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten (= een 10tal soorten normen zoals structuur van de woning (dak, vocht, ..), elektrische installatie & technieken, isolatienorm (2020), ...). Afhankelijk van de categorie van gebrek(en) zal uw woning “conform” of “ongeschikt” / “onbewoonbaar” zijn. Belangrijk is ook dat de maximale bezettingsgraad wordt vastgelegd. (Voor meer uitleg over het conformiteitsattest : zie een volgend artikel). Geldig voor maximaal 10 jaar.

(°°) daarover meer in een afzonderlijk artikel.