

Katelijne D'Hauwers

STIJGING HUURPRIJZEN: EIGENAARS REKENEN KOSTEN ENERGIEMAATREGELEN DOOR

Tegen 2020 moeten alle woningen over een geïsoleerd dak beschikken. De verplichting voor het plaatsen van dubbele beglazing wordt tegen 2023 gradueel ingevoerd. Als panden niet aan deze verplichtingen voldoen, kunnen ze ongeschikt worden verklaard. Eind vorig jaar werd aangekondigd dat deze extra kosten voor de eigenaar tot een prijsstijging van 10% kunnen leiden bij nieuwe huurcontracten. Een duidelijke boodschap naar de betrokken politici.

Door de nieuwe maatregelen, die vooral inzetten op energiezuinigheid, is verhuren aan de huidige voorwaarden niet langer rendabel (werkelijk rendement ligt op 3,27% daar waar 4,65% door de verhuurders wordt verwacht. Bron: enquête Verenigde Eigenaars en Investimmo, november 2016) en bestaat de kans dat zij vanaf 2020 hun pand zullen verkopen. Een dergelijk scenario zou nefast zijn voor de private huurmarkt waar de vraag groot blijft en het aanbod niet evenredig volgt. Bovendien zijn er heel wat kwetsbare huurders die op de private huurmarkt zijn aangewezen omdat er onvoldoende sociale woningen beschikbaar zijn.

Het is afwachten hoe de prijsstijging de verhuurmarkt zal beïnvloeden. De vraag naar huurwoningen blijft vooralsnog groot. Wie over enige financiële reserve beschikt, zal sneller overgaan tot kopen, maar de banken eisen een steeds grotere eigen inbreng, wat er vooral bij jongeren toe leidt dat zij wachten om aan te kopen. Huren blijft dus een aantrekkelijke tussenstop voor wie nog over onvoldoende middelen beschikt om tot een aankoop over te gaan.

Een huurprijs kan niet eender wanneer of op eender welke manier verhoogd worden. We zetten hiernaast op een rijtje wanneer dit wel kan.

IN WELKE GEVALLEN KAN DE HUURPRIJS VERHOOGD WORDEN?

Aan het einde van elke driejarige periode (in de veronderstelling dat er met een standaardhuurcontract van negen jaar wordt gewerkt). Het voorstel van de nieuwe huurprijs moet worden voorgelegd aan de huurder tussen de negende en zesde maand voor het einde van de driejarige periode van het huurcontract. De melding met de nieuwe huurprijs wordt best aangetekend verzonden. Als de huurder de verhoging weigert, kan de verhuurder een vordering instellen bij de vrederechter.

De vrederechter zal de prijsverhoging slechts in twee specifieke gevallen toestaan:

1. Als er bewezen kan worden dat de normale huurwaarde met minimum 10% is gestegen door uitgevoerde werken. Het gaat hier echter niet om minimale wettelijke vereisten op vlak van gezondheid, veiligheid of bewoonbaarheid. Volgens Katelijne D"Hauwers, directeur bij de Verenigde Eigenaars, zullen de uitgevoerde werken voor dakisolatie en dubbele beglazing er lang niet altijd toe leiden dat de huurwaarde met 10% zal toenemen.
2. Als er bewezen kan worden dat de normale huurwaarde van het goed met ten minste 20% is toegenomen ten gevolge van objectieve en nieuwe omstandigheden, bijvoorbeeld de aanleg van verbeterde toegangs-of verbindingswegen.

Nog belangrijk te noteren is dat de huurprijs gedurende negen jaar niet verhoogd mag worden bij opeenvolgende huurcontracten van korte duur (drie jaar of korter), noch met dezelfde huurder, noch met een andere huurder als de opzeg van het contract van korte duur uitgaat van de verhuurder. Echter, wanneer de opzeg uitgaat van de huurder, geldt deze beperking niet en kan aan de nieuwe huurder wel een hogere prijs gevraagd worden.

Het is belangrijk om te onthouden dat een herziening van de huurprijs buiten de wettelijke periode niet rechtsgeldig is, zelfs niet als verhuurder en huurder een wederzijds akkoord bereikt hebben. "Als buiten de wettelijke termijn of voorwaarden de huurprijs verhoogd wordt - zelfs met toestemming van de huurder - kan deze laatste het teveel betaalde bedrag met een maximum van vijf jaar terugvorderen", verduidelijkt Katelijne D'Hauwers. Wie de huurprijs wil verhogen, houdt zich dus maar beter aan het strakke wettelijke kader.