

**ANTWERPEN** 26 oktober 15

Door de 6e staats hervorming krijgt Vlaanderen de bevoegdheid over de huurwetgeving. De huidige wetten van 20 februari 1991, 13 april 1994 en 8 juli 1997 moeten worden vervangen door een nieuwe Vlaamse wetgeving en dat is de taak van de Vlaamse overheid en de minister van Wonen, Liesbeth Homans -N-VA.



Eigen berichtgeving

© EVER

Huurwetgeving en wooncode al tientallen jaren een wassen neus..

Herziening K.I. is politieke zelfmoord zeggen verhuurders

-lees op p.2-

Sleutelen aan huurwetten en Vlaamse Wooncode

De bekende weg.

De huurwetgeving zoals voorzien in het BW -Burgerlijk Wetboek- van 20 februari 1991 wordt sedertdien massaal overtreden. Frappant is dat een vertegenwoordiger van Justitie tijdens de studienamiddag toegeeft, dat de handhaving niet is wat het moet zijn! In artikel 2 van dat BW is het duidelijk dat het verhuurde moet voldoen aan de normen van veiligheid en gezondheid, maar uit vele onderzoeken, studies en boeken blijkt dat meer dan één miljoen woningen, niet aan dat

artikel voldoen. Dat is ook het geval met artikel 5 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997. Zowel het BW als de Vlaamse Wooncode werden massaal overtreden. Als Raf Van Ransbeeck stelt dat de handhaving niet heeft gewerkt, dan is dat verwijzen naar de bekende weg : de overheid heeft decennia

haar werk niet naar behoren waargenomen.

Vooral de huurders.

Uit het onderzoek van Morsum Magnificat, dat al acht jaar aan de gang is, heeft deze redactie uit tientallen dossiers over huurgeschillen die bij de Vrederechter werden

gebracht, conclusies kunnen trekken. Als een huurder, wegens ongeschiktheid, of ergo, onbewoonbaarheid van het pand, minder huur betaalt, dan is de Vrederechter er als de kippen bij om de huur te verbreken. Maar in geen enkel dossier hebben wij gezien dat een Vrede-

meer p. 2 ►



Helmer Rooze de Administrateur-generaal van Wonen Vlaanderen opende de studienamiddag met een speech van enkele minuten. Ook aan de taak van Wonen Vlaanderen moet de minister dingend sleutelen, ergo, de minister moet daar een audit laten uitvoeren en het nut ervan evalueren.

Is een periodiek dat maandelijks één of meerdere malen, zowel online als in geprinte versie, verschijnt. Het is totaal onafhankelijk en onderscheidt zich van andere tijdschriften wegens het dieper ingaan op het "maatschappelijke". De belangen van de burger staan aan de top, zonder politieke of andere inmenging waardoor onderwerpen behandeld kunnen worden die elders onvoldoende of helemaal niet aan bod komen. We bestrijden de corruptie, de incompetentie en het machtsmisbruik. Lezers kunnen reageren via de postbus of via e-mail.

Jaarabonnement : Online 80 euro, online sociaal 50 euro, losse nummers in kleur : 10 euro

van p. 1 rechter de verhuurder op de vingers tikt omdat het pand niet aan de wettelijke voorschriften voldoet.

Wonen Vlaanderen.

Een woning verhuren die niet voldoet aan de wettelijke voorschriften, kan blijkbaar ongestraft. Wanneer de huurder dan Wonen Vlaanderen inschakelt, heeft de huurder zich al meteen de woede van de verhuurder op de hals gehaald. Als Wonen Vlaanderen het pand "Ongeschikt" of erger "Onbewoonbaar" adviseert, heeft dat niet meteen een impact op de huurprijs. Toch staat in de wet dat er voor een onbewoonbaar pand geen huur verschuldigd is. Omdat Wonen Vlaanderen geen enkele bevoegdheid heeft stuurt zij haar verslag naar de burgemeester die vaak, gezien vanuit electoraal oogpunt, een bekende is van de eigenaar. De burgemeester stelt zich dan ook zeer soepel op tegenover de eigenaar.

Justitie : A la tête du cliënt.

Een Arbeidsrechter -em- van de rechtbank van Tongeren verhuurde een pand dat na een inspectie door Wonen Vlaanderen maar liefst 44 punten scoorde. De "Rechter" verhuurde een pand dat in 1860 werd gebouwd en dat was opgetrokken uit mergelsteen. Er was geen aarding, geen differentieel, brand en elektrocutiegevaar. De verhuurders smeekten uit puur geldgewin dat de verhuurder de elektrische installatie in orde zou brengen en de

kosten daarvoor in mindering van de huur zou brengen. Het komt er op neer, dat de huurder in de woning diende te investeren en via inhouding van de maandelijkse huur, zijn investering kon recupereren. Toen de zaak voor de rechtbank werd gebracht, waren de collega rechters in Tongeren wel erg meegaand in hun besluitvorming. Aangezien de huurder de elektrische installatie had hersteld, werd dat door de rechters in Tongeren aanzien als een renovatie en daardoor diende het pand niet te voldoen aan de wettelijke voorschriften!! De op rust gestelde arbeidsrechter Theo K. werd hier uit de wind gezet, justitie paste de wet aan à la tête du cliënt. De huurder was de pineut omdat deze voor



Geert Inslegers van het Vlaams Huurdersplatform maar niet bereikbaar voor Morsum Magnificat.

de 12 maanden feitelijke ongeschiktheid geen huurvermindering kon bekomen.

Politieke zelfmoord.

Tijdens het debat dat op het einde van de studienamiddag -wij hebben alvast niets nieuws geleerd- werd gehouden, interpeleerde Morsum Magnificat Katelijne D'Hauwers die de verenigde eigenaars vertegenwoordigde, op het Kadastraal Inkomen waarvan er sinds 1974 geen perequatie meer gebeurde.

Katelijne D'Hauwers :

Van het miljoen ongeschikte woningen die Vlaanderen telt worden er 400.000 verhuurd, de overige 600.000 worden door de eigenaars bewoond. Dat betekent dus dat, wanneer er een kadastrale perequatie komt, de eigenaars die hun ongeschikte woning zélf betrekken, deze ook moeten betalen. Momenteel is er dan

ook geen enkele politieke partij die het aandurft een kadastrale perequatie voor te stellen omdat dat politieke zelfmoord is, zo stelt D'Hauwers. Vervolgens reageerde

Geert Inslegers :

De kadastrale perequatie is in feite belasting op inkomsten die totaal niet meer beantwoorden aan de economische realiteit. Hij vindt het dan ook bijzonder lastig om een stelling te verdedigen waarbij wordt gezegd ; de beste manier om te belastingen is géén rekening te houden met de economische realiteit van inkomsten. Er is wel een lopende procedure bij de Europese commissie die zegt : er is een onderscheid in behandeling, de inkomsten uit onroerend goed in het buitenland worden wél belast tegen de reële huuropbrengsten en die in België niet, wat een vorm van discriminatie is, dus zal België deze situatie moeten rechtekken. Geert Inslegers raadt dan ook aan om nu na te denken over hoe dit probleem op een goede manier kan worden opgelost, beter dan te wachten tot de bom valt.

Kadastraal Inkomen.

Morsum Magnificat stelde een dossier samen over het verhuren van appartementen in Lanaken. De eigenaar bouwde in 1994 boven de twee bestaande een derde illegaal appartement dat sindsdien werd verhuurd. De eigenaars streken jaarlijks 20.000 euro aan huurgelden op, ze betaalden echter maar 2.500 euro Kadastraal Inkomen. Gemeente

Verenigde eigenaars:

Perequatie wordt niet herzien dat zou politieke zelfmoord betekenen !



Katelijne D'Hauwers van de verenigde eigenaars.

meer p. 3 ►