

BRUSSEL

Vlaamse huur- en financieringswet huurwaarborg op 1 januari in voege.

Vlaams N-VA minister van Wonen is er met de hulp van drie universiteiten die met Vlaams belastinggeld studies uitvoerden en nog steeds uitvoeren, uiteindelijk, na vier jaar, in geslaagd een huurwet in mekaar te steken. Daarbij moeten we niet vergeten dat er reeds sinds 20 februari 1991 een federale huurwet bestaat, een wet die door verhuurders massaal werd overtreden, dat werd bewezen door het groot woononderzoek dat door de KU-Leuven -HIVA- in opdracht van Homans werd uigevoerd, dat wordt ook bewezen door de jaarverslagen van Wonen Vlaanderen. Homans heeft voor haar huiswerk ook een tekstvoorbeeld aan de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997. Een nieuwe Vlaamse huurwet opmaken had dan niet zoveel voeten in de aarde moeten hebben en belangrijk is het gegeven dat duidelijk is bewezen dat verhuurders de eerder genoemde wetten op het vlak van de huurwetten massaal hebben overtreden. Eigenaars/verhuurders zijn ook reeds sinds 1975 ontsnapt aan de aanpassing van het Kadastraal Inkomen, waardoor zij geen correct KI op het verhuurde hebben betaald. Huurprijzen zijn gestegen en verhuurders krijgen nu meer huurwaarborg, maar het KI wordt niet aangepast en het conformiteitsattest is nog steeds niet verplicht! Verhuurders maken ondanks dat hun panden niet conform zijn, financiële vooruitgang, huurders moeten meer betalen en gaan er met deze huurwet, gedirigeerd door de verhuurders, op achteruit. Deze huurwet is er een met te veel toegevingen aan de malafide verhuurders.

Eén voorbeeld uit de praktijk

Wie in 1992 een huis verhuurde, diende de federale wetgeving te respecteren, maar zoals later uit onderzoeken blijkt, was dat in meer dan één miljoen panden niet het geval. Hoe zou dat komen? Wij nemen hier één geval door deze redactie van A tot Z bekend waarmee we hopen het voldoende duidelijk te maken wie de oorzaak is van de problemen van de niet conforme woningen. We nemen artikel 2 van de federale huurwet van 20 februari 1991 dat zegt :



foto EVER 17/03/14

Nooit conform geweest maar toch negen jaar door het OCMW van Tremelo gehuurd en via het LOI verhuurd waardoor het OCMW op de koop toe subsidie van Fedasil opstreek!

"Art. 2 § 1 Staat van het gehuurde goed : Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Onverminderd de nor-

men betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, moet het verhuurde goed beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.."

**Minstens
ongeschikt,
wellicht
onbewoonbaar.**

Alleen reeds op basis van dat artikel in de wet, had die woning die eigendom was van een kapitaalkrachtige eigenaar, nooit verhuurd mogen worden. Van eigenaars die een woning uit financiële noodza-

eigen berichtgeving



kelijkheid verhuren, zou men het nog kunnen begrijpen, maar wanneer de verhuurder duidelijk kapitaalkrachtig is, dan is dat onaanvaardbaar. Nog erger is dat een OCMW, in casu Tremelo, dat huis in het kader van het Lokaal Opvang Initiatief huurde en daarvoor van Fedasil op de koop toe nog eens gesubsidieerd werd. Toen de verhuurder dacht nog meer huur dan van het OCMW te kunnen vangen, werd het in april 2014 privé verhuurd voor 600 euro per maand. De huurders werden zich pas na intrek bewust van de tekortkomingen aan de woning, het ouderlijke huis van de verhuurder. Het werd snel duidelijk dat het pand minstens ongeschikt of erger, onbewoonbaar, zou moeten verklaard worden en dat is de taak van de lokale politiek.

Geen plaatsbeschrijving.

Alhoewel er bij de intrek geacht wordt een plaatsbeschrijving op te maken -artikel 1730 § 1 huurwet-, is het schering en inslag dat dat niet gebeurt. Dat is al een eerste teken aan de wand van de gebreken die er zijn en het pure geldgewin van de eigenaar, die vooral belang stelt in het geld. Als er bij de intrede geen

plaatsbeschrijving wordt op-
gemaakt, dan treedt artikel
1731 in werking. Er wordt dan
verondersteld dat de huurder
het goed bij de intrede in de-
zelfde staat heeft ontvangen
als bij het verlaten. De ver-
huurder bij de uittrede ook
geen vermeend aangebrachte
schade van de huurder kan
claimen.

NVDR.

Als de staat van het verhuurde
bij de aanvang dermate slecht
is dat het feitelijk onbewoon-
baar is, dan maakt dezelfde
staat voor de verhuurder bij
het verlaten ook niets uit,
deze verhuurt gewoon verder,
kandidaten genoeg en er is
toch geen toezicht.

Plaatsbeschrijving in de nieuwe huurwet.

Artikel 1730 § 1 van de oude
federale wet zegt " ... elke
partij **kan** eisen dat op te-
genspraak en voor gemeen-
schappelijke rekening een
omstandige plaatsbeschrij-
ving wordt opgemaakt .. ",
m.a.w. de plaatsbeschrijving
was stricto sensu niet nodig.
Artikel 9 § 1 van de nieuwe
huurwet begint als volgt " De
partijen zijn **verplicht** om
een omstandige plaatsbe-
schrijving op te stellen, op
tegenspraak en voor een
gezamenlijke rekening
de plaatsbeschrijving wordt
bij de huurovereenkomst
gevoegd en ze wordt gere-
gistreerd ...". Een plaatsbe-
schrijving is nu, in tegenstel-
ling tot vroeger, wel verplicht.

NVDR.

De ervaring leert deze redac-
tie dat verhuurders het opma-
ken van een plaatsbeschrij-
ving maar al te graag aan de
huurder overlaten, maar zoals
dat in Lanaken bleek, mocht
de plaatsbeschrijving niet ver-
melden dat de elektrische in-
stallatie niet conform was. De
verhuurder zag daarin al een
reden om de huur, nog voor ze
begonnen was, te verbreken.

Al meteen naar de Vrederechter! En de kosten van de Expert?

Zowel in de oude als de nieuwe
huurwet is voorzien wanneer
er tussen huurder en verhuur-
der over de plaatsbeschrij-
ving geen onderling akkoord
kan bereikt, dat er **binnen de
maand** een verzoekschrift bij
de Vrederechter moet worden
ingediend! De Vrederechter
stelt dan een Expert / des-

kundige aan, de aanleggende
partij zal dan aan de griffie
van het Vredegerecht wel een
provisie moeten betalen.

NVDR.

In het kader van het huur-
geschied te Tremelo -foto p1-
voerde de Vrederechter van
Haacht op 23 april 2015 om
14u. een plaatsbezoek uit. De
Expert, Roland V.E., liet zich
technisch bijstaan door een
"Sapiteur". De kosten voor
dat bezoek werden begroot
op **300 euro**, een bedrag dat
de huurders dienden voor te
schieten. Huurders die net geen recht
hebben op een pro Deo advo-



Huurwoning in Lanaken verhuurd door een op rust gesteld
-Em- Arbeidsrechter, de woning kreeg 44 strafpunten van Wo-
nen Vlaanderen aangemeten.

caat en die al meteen om een
plaatsbeschrijving af te dwin-
gen naar de Vrederechter die-
nen te gaan, moeten rekening
houden met minstens 1.500 €
kosten die ze moeten ophoes-
ten.

Artikel 1134 Burgerlijk Wetboek, Wanprestaties.

Wanneer de huurder in een
dergelijk vroeg stadium reeds
over de opmaak van een
plaatsbeschrijving naar de
Rechter moet stappen, dan
zou dat kunnen betekenen dat
de verhuurder iets probeert te
verhuren dat niet aan de wet-
telijke voorschriften voldoet.
Dat wil in feite zeggen dat
artikel 1134 BW -uitvoering
contracten te goeder trouw-,
door één der partijen, hier de
verhuurder, met de voeten is
getreden. Een verhuurder kan
niet ontsnappen aan de ver-
plichting een pand in de wet-
telijke staat te verhuren. Het
verhuren van een pand dat
niet voldoet aan de wettelijke
voorschriften dient te worden
aanzien als een "wanpresta-
tie".

NVDR.

Als er van meet af een partij is
die artikel 1134 en 1321 kan
worden aangemeten, dan zijn
het alle verhuurders die een
pand verhuren dat niet vol-
doet aan artikel 2 van de Wet
van 20 februari 1991.

Artikel 11 Registratie.

In de federale wet van 20 fe-
bruari 1991 is onder artikel
5 bis voorzien : " **de ver-
plichting van de registratie
van de huurovereenkomst
rust op de verhuurder. De
kosten aan een laattijdige
registratie zijn, vol-
ledig te zijnen laste ..**"

de nieuwe wet :

- Identiteit van partijen.
- Begindatum van overeenkomst.
- Benoemen van de ruimten die verhuurd worden.
- Bedrag van de huur.

In artikel 8 van de nieuwe wet
zijn volgende gegevens ver-
eist :

- Identiteit van de partijen,
naam en eerste twee voorna-
men.
- Rijksregisternummers.
- Begindatum van de overeen-
komst.
- Exacte duur van de overeen-
komst.
- Benoemen van de ruimten
die verhuurd worden.
- Bedrag van de huur.
- Regeling van kosten en las-
ten.

- Eventueel een verwijzing
naar een "vulgariserende"
toelichting.

Nieuw is : " **elk beding dat de
kosten voor de bemiddeling
door een derde voor de uit-
voering van het onroerend
goed ten laste van de huur-
der legt is verboden, tenzij
de huurder de opdrachtge-
ver van de bemiddelingsop-
dracht is ...**". Dit toegevoegd
item had wel wat duidelijker
omschreven mogen worden.

Artikel 12 De leveringsplicht.

De minister en zij die deze wet
en vooral dit artikel in mekaar
hebben gestoken, hebben zich
door de eigenaars laten inpak-
ken. Anderzijds is het onbe-
grijpelijk dat de minister na

In artikel 11 van de de nieuwe
wet is het duidelijk " **De ver-
plichting van de registratie
van de huurovereenkomst
en de plaatsbeschrij-
ving rust op de verhuur-
der ..**", dat is duidelijk.

NVDR.

Ook hier gebeurt het re-
gelmatig dat de verhuur-
der deze verplichting aan
diens laars lapt, wat al-
weer, in de zin van artikel
1134 en 1321, een wan-
prestatie van de verhuur-
der is waar geen haan
over kraait. Anderzijds
grijpen verhuurders bij
onienigheid met de huur-
ders maar al te vaak en
onterecht naar artikel
1728 van het Burgerlijk
Wetboek dat in feit han-
delt over wanprestaties.

Artikel 8 minimum vereisten.

De oude wet diende, zo-
als voorzien in artikel
1bis, in een huurcontract
een aantal minimum in-
lichtingen te bevatten,
nu voorziet artikel 8 van



Dit is het elektriciteitsbord -ALSB-
van een appartement dat werd
verhuurd door een technisch leraar
elektro-mechanica. Er was niet
eens een differentieel aanwezig,
maar wel stopcontacten voor een
wasmachine en een droogkast. De
zaak werd voor de Vrederechter
van Maasmechelen gebracht en uit-
eindelijk werd de huurder de dupe.

vier jaar een dergelijk intriest artikel in de nieuwe huurwet heeft geplaatst.

Wanneer kandidaat huurders, dit artikel van de nieuwe huurwet willen toegepast zien gaan ze nooit kunnen huren en worden ze zéker dakloos.

Dat een verhuurd pand aan de elementaire veiligheid en gezondheidsnormen moet voldoen, was reeds opgenomen in art. 2 van de wet van 20 februari 1991, het bleef voor meer dan één miljoen panden, dode letter. Ook artikel 5 van de Vlaamse Wooncode is daarin heel duidelijk, maar de huurwet wordt niet toegepast.

Hopeloos, onuitvoerbaar, en stuntelige wet.

Wanneer kandidaat huurders dit artikel van de nieuwe huurwet willen toepassen gaan ze nooit kunnen huren en worden ze zéker dakloos.

Artikel 12 § 1 van de nieuwe wet luidt : " **een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig.** De nietigheid moet door de Rechter worden vastgesteld ..". In dat tweede lid staat het volgende : " **Het gehuurde moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit; vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ..**". Dit is hetzelfde als wat er in artikel 2 van de huurwet van 20 februari 1991 is opgenomen maar massaal door de verhuurders met de voeten is getreden en een arsenaal aan ziekmakende huurpanden heeft achtergelaten.

NVDR.

Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bevat een aantal eisen waaraan heel veel huurpanden niet voldoen, maar die toch al decennia zonder al te veel problemen, verhuurd worden, het is het vodje papier "nieuwe huurwet" genoemd die een einde zal brengen aan de toestanden op de huurmarkt.

Conformiteitsattest.

In het derde lid van artikel 12 van deze nieuwe huurwet wordt op een zeer verwarrende en onduidelijke manier naar het conformiteitsattest verwezen. Er wordt ook letterlijk verwezen naar artikel 7 van de Vlaamse Wooncode dat zegt : " **Onverminderd de toepassing van artikel 14, wordt de conformiteit met de in artikel 5 gestelde normen van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vastgesteld in een conformiteitsattest, waarvan het model wordt vastgesteld door de Vlaamse regering. Het conformiteitsattest vermeldt de maximaal toegestane woningbezetting volgens de normen, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid. Zodra de verhuurder een conformiteitsattest heeft bekomen, is hij verplicht om een afschrift ervan aan de huurder te bezorgen. De kandidaat-huurder kunnen de overhandiging van dit afschrift eisen..**".

We gaan het niet hebben over artikel 14 dat wordt genoemd, zo ja, wordt het een onontwarpbaar kluwen. Uit geen enkele passage in de nieuwe wet wordt onomstotelijk aangetoond dat het afleveren van een conformiteitsattest nu verplicht is geworden.

NVDR.

De sp.a -Joris Vandenbroucke- en de CD&V -Valerie Taelleman- hadden in de Commissie Wonen de verplichting het conformiteitsattest in de nieuwe huurwet op te nemen gevraagd, maar dat voor de huurders zó belangrijke item is er desondanks niet gekomen. Homans is duidelijk gewicht voor de sector en de verhuurders die duidelijk niet van plan zijn om hun panden in orde te brengen om zoals vanouds zonder weerstand te kunnen blijven verhuren. Door de wooncrisis hebben verhuurders volop de keuze uit huurders die tijdens wedstrijdbezoeken als voetveeg worden gebruikt.

Nietigheid en vergoeding voor de bezetting.

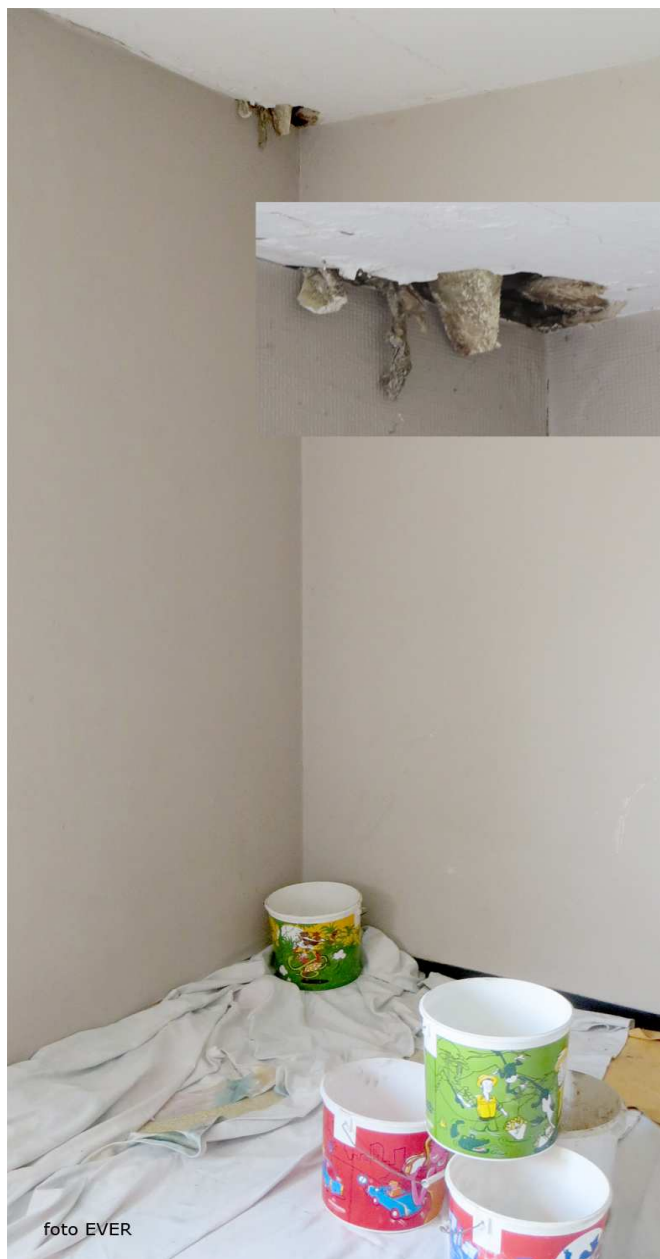
In artikel 12 § 2 van de wet is voorzien dat een huurcontract dat wordt afgesloten voor een pand dat niet voldoet, nietig is. Die nietigheid moet wel door de Vrederechter worden uitgesproken. Maar de verhuurder kan dan meteen aan de Rechter een bezettingsvergoeding vragen die de verhuurder over het algemeen

Dit is hetzelfde als wat in artikel 2 van de huurwet van 20 februari 1991 is opgenomen maar massaal door de verhuurders met de voeten is getreden en een arsenaal aan ziekmakende huurpanden heeft achtergelaten.

huurder kan dan meteen aan de Rechter een bezettingsvergoeding vragen die de verhuurder over het algemeen

wel krijgt toegewezen. Normaal dient de Vrederechter in dat geval wel een plaatsbezoek bevelen, wat weer kosten voor een Expert met zich meebrengt -zie online berichten van Morsum Magnificat-. Een huurcontract dat wordt afgesloten voor een pand dat niet voldoet aan de wet zou nietig zijn, maar de verhuurder kan dan wel een vergoeding bekomen omdat de woning bezet wordt ! De verhuurder mag dus wel huur incasseren voor een woning waar elektrocutie- en co-vergiftigingsgevaar aanwezig is -opsomming niet limitatief-.

nog meer volgt



Slaapkamer van een door het OCMW van Tremelo verhuurd huis waar een alleenstaande dame met twee schoolgaande kinderen diende te leven. De emmers zijn er geplaatst om insijpelend water uit het plafond op te vangen, in de hoek een groot gat in het plafond. Na melding van Morsum Magnificat kwam Wonen Vlaanderen ambtshalve in actie. De echtgenote van de verhuurder was sociaal werker bij het OCMW van Begijnendijk !