



BRUSSEL

De woonkwaliteit in Vlaanderen blijft ondermaats en er is bij gebrek aan politieke moed helaas geen verbetering in zicht.

Morsum Magnificat is na de studiedag in het chique Herman Teirlinckgebouw de tel kwijt van het totaal aantal pagina's aan boeken en studies. Hoeveel de Vlaamse Overheid -lees poverheid- met belastinggeld alleen aan de drie Universiteiten -KULeuven, UGent en UAntwerpen- heeft betaald weten we -nog- niet. Feit is dat de Vlaamse Wooncode al sinds 1997 bestaat en er desondanks meer dan een miljoen woningen niet aan de wettelijke voorschriften voldoen. De schuldige daarvan vinden is dan toch zeer eenvoudig: het falende beleid en het stopt in 2019 nog niet ! De politiek heeft niet de lef om een nieuwe perequatie die het correcte K.I. moet bepalen, door te voeren, Europa zou België daarop aanspreken. Eigenaars lachen de politici uit met de kwinkslag dat geen enkele politicus een herziening van het Kadastraal Inkomen uit angst voor politieke zelfmoord, zal doorvoeren, de FOD Financiën slaapt en wordt evenmin door de politiek wakker geschud en de eigenaars profiteren ervan.



foto EVER

Krist Windels, Jurist, en Dorien Van Cauwenberge, coördinator kwaliteitsbewaking, beiden Agentschap Wonen Vlaanderen.

Het beleid.

Als het "beleid" voldoende competentie in huis heeft, kan het zelf de bakens uitzetten, er is dan altijd met de spelers de mogelijkheid om de scherpe kantjes af te ronden. Indien een decreet of een wet met voldoende kennis van zaken is uitgewerkt, moet daar

niet veel meer aan gewijzigd worden. Maar in dit land, is "competentie" een heel groot probleem, daardoor moet de overheid de boer op om her en der steun te vinden, daar wordt de deur voor corruptie al open gezet. Onze overheden hebben onvoldoende kennis in huis en moeten daarvoor aankloppen bij bedrijven,

in casu universiteiten. Dat het beleid inzake conformiteit van woningen decennialang faalt wordt aangetoond door de vele panden die niet aan de wettelijke voorschriften voldoen. Een studiedag over het echte "Beleid" zal er nooit komen, wolven in het bos bijten mekaar niet.

Woonkwaliteit.

Wat er tijdens de studiedag over de woonkwaliteit is gebracht, weten we uit het GWO -groot woning onderzoek- van vijf -5- jaar geleden allemaal. Niemand minder dan Helmer Rooze geeft in zijn inleidingsspeech toe dat de lokale besturen een centrale -lees vuile- rol spelen in het centraal woonbeleid. Alhoewel er wordt bewezen dat het niet goed gaat met onze woonkwaliteit, krijgen die lokale besturen van Wonen Vlaanderen opnieuw een veel te grote inspraak, nu gaat het over de waarschuwingsprocedure. Dat wil zeggen dat de bemiddeling

21e jaargang



eigen berichtgeving

door de gemeente tussen de huurder en verhuurder onder het mom de woningkwaliteit te verbeteren, decretaal wordt verankerd. De politisering van de huurmarkt gaat dus nog verder dan het al was. Helmer Rooze zegt het letterlijk "de waarschuwingsprocedure past volledig in het opzet om via



foto EVER

Helmer Rooze
Administrateur- generaal
Agentschap Wonen
Vlaanderen

de controle van het Vlaams woningkwaliteitsbeleid en het gemeentelijk woningkwaliteitsbeleid te faciliteren". Lokale besturen kunnen nu in een eerder stadium nog meer invloed uitoefenen om hun taak niet te moeten doen. Helmer Rooze durft te beweren dat gemeenten nu meer bezig zijn met het conformiteitsat-test! Slechts 23 van de 309 gemeenten hebben er een!

Conformiteitsattest een dode mus?

Tijdens de studiedag stelde Dorien Van Cauwenberge dat er al -of amper? red.- 23 gemeenten het conformiteitsattest verplicht hebben ingevoerd, och arme! Wat Dorien wijselijk niet vertelde is dat al die gemeenten het op een gefaseerde wijze uitvoeren. Al die gemeenten hebben de tekst blijkbaar van mekaar gespiekt, ze formuleren hun teksten toevallig allemaal op dezelfde manier, alleen de looptijd is voor sommigen 5 en voor andere gemeenten 10 jaar.

Conformiteitsattest een wassen neus?

Als het conformiteitsattest wordt ingevoerd, dan gebeurt dat in fasen :

- In 2018 Woningen ouder dan 50 jaar.
- In 2020 Woningen ouder dan 35 jaar.
- In 2023 Woningen ouder dan 30 jaar.
- In 2025 Alle huurwoningen.

Bij de eerste test van deze redactie voor een woning aan de Brusselsestraat, 64 te Geraardsbergen, een woning ouder dan 50 jaar, was er geen conformiteitsattest, toch heeft Geraardsbergen de verplichting voor die woningen ingevoerd. In de 243 panden die deze redactie over gans Vlaanderen heeft onderzocht, was er geen enkel met een conformiteitsattest. We moeten dus aannemen dat het een wassen neus wordt.

Conformiteitsattest geen waarde?

Uit een recente intrieste affaire te Koekelare stellen we vast dat de gemeente Koekelare op 3 december 2013 een gemeentebestuurder aanstelt om vanaf 1 januari 2014 hercontroles in het kader van ongeschikte of onbewoonbare woningen uit te voeren. Die ambtenaar, Stéphan L., voert op 23 april 2014 een controle uit -dus geen hercontrole, red.- van een woning die 7 strafpunten krijgt toebedeeld. Aan de hand van dat verslag levert de gemeente onterecht een conformiteitsattest af. Echter, het was, gezien de toestand van de woning op dat ogenblik, onmogelijk dat

die woning slechts 7 strafpunten kon scoren omdat er op de verdieping voor de trap naar beneden, geen aanloopruimte was en dat 9 strafpunten oplevert. Maar dat was niet de enige tekortkoming aan het pand die zich toen al manifesteerde en die niets te maken hebben met wanprestaties van de huurder.

Er was scheurvorming in de gevel en de schouw, aan de scheidingsmuren en tekortkomingen aan ramen en deuren.

Vorige huurder bevestigde gebreken.

Nancy die het pand sinds mei 2018 huurt en sindsdien bewoond beklagde zich meteen over de kwaliteit. Maar Nancy was zeer onoplettend bij het ondertekenen van de plaatsbeschrijving, ze werd er in feite ingeluisd. In december 2018 komt Wonen Vlaanderen in het kader van aanvraag huursubsidie op bezoek en noteert 81 strafpunten waardoor woning, met alle gevol-



Nancy is het slachtoffer van een fout opgesteld conformiteitsattest

gen van dien, onbewoonbaar wordt verklaard. Ook de vorige huurder -KVO- bevestigde aan deze redactie de slechte staat van de woning, maar is zonder veel poeha vertrokken. K. die nochtans geen katje is om zonder handschoenen aan te pakken, had geen zin om met de eigenaar in de clinch te gaan en verhuisde.

Incompetentie of valsheid in geschrifte?

Uit de informatie waarover deze redactie onderzocht moeten we over deze affaire rond het afleveren van het conformiteitsattest met slechts 7 strafpunten, twee vragen stellen :

1. Ofwel is de woningcontroleur incompetent.
2. Ofwel is er valsheid in geschrifte gepleegd om een gunstig attest te kunnen afleveren, bewust gebreken niet te noteren. De piste van mogelijke politieke beïnvloeding willen we nog niet bewandelen.

Wonen Vlaanderen weigerde, waarom?

In het kader van het decreet openbaarheid van bestuur heeft Koekelare geantwoord op onze vragen. De Algemeen Directeur Lode Claeyss was daarmee zeer correct, wat we van de burgemeester Patrick Lansens -sp.a-, alias de Keizer van Koekelare helaas niet kunnen zeggen.

Woningcontroleur Stéphan L. zou op 3 december 2013 door de gemeente Koekelare zijn aangesteld om "hercontroles" uit te voeren - zie inzet op p3 - omdat Wonen Vlaanderen dat zou geweigerd hebben. We leggen de vraag "waarom" voor aan Wonen Vlaanderen en wachten op een reactie.

Kennis niet bewijzen!

Tijdens de studiedag leggen we onze concrete vraag voor aan Dorien Van Cauwenberge en het komt samengevat hier op neer: "moeten woningcontroleurs dan geen examen afleggen om te bewijzen dat ze de materie waarvoor ze controles uitvoeren, kennen"? Dorien gaf uiteraard -!- geen duidelijk antwoord, maar het komt er wel op neer dat Wo-

nen Vlaanderen wel aan een herziening van het statuut van de woningcontroleur werkt, toegeven moeten ze niet, wij hebben hier en ook in andere dossiers waarover wij beschikken, het bewijs al geleverd.

Opnieuw de lokale besturen.

Opnieuw legt Morsum Magnificat de negatieve invloed van de lokale besturen bloot. Een woningcontroleur bevestigde aan deze redactie dat zij wel



dit stooktoestel bij Nancy was er in 2014 ook en voldoet duidelijk niet, dat is uit het woononderzoek in december 2018 gebleken, de huurder heeft dat echt niet zelf geplaatst.

een cursus -Technische richtlijnen voor een woningkwa-

moeten woningcontroleurs dan geen examen afleggen om te bewijzen dat ze de materie waarvoor ze controles uitvoeren, kennen?

liteitsonderzoek- dienen te volgen, maar daarvoor **geen examen** te moeten afleggen !! Uit de zaak "Nancy" rond het conformiteitsattest te Koekelare moeten we zeker conclusies trekken over de rol van het lokaal bestuur. De zaak te Koekelare heeft hier nog een extra politiek tintje omdat de makelaar die het pand aan Nancy verhuurde, Jan Lievens, een politicus -Open Vld-, gemeenteraadslid die bovendien in het vast bureau van het OCMW zetelt, wat hier

Waarom weigerde Wonen Vlaanderen wooninspecties?

Van: Lode Claeyls [mailto:secretaris@koekelare.be]

Verzonden: vrijdag 22 maart 2019 16:25

Aan: erikjm.verbeeck@telenet.be

Onderwerp: RE: Decreet openbaarheid van bestuur 26 maart 2004.

Beste,

Ik kan u meedelen dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 december 2013 personeelslid S. Lesaffre aangeduid heeft om de hercontroles in het kader van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen uit te voeren vanaf 1 januari 2014 aangezien Wonen Vlaanderen beslist heeft om vanaf deze datum deze taak niet meer uit te voeren.

Voor bijkomende inlichtingen mag u mij steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Lode Claeyls,

Algemeen Directeur

Gemeentebestuur Koekelare

Sint-Maartensplein 19, 8680 Koekelare

tel : 051/610481

e-mail : lode.claeyls@koekelare.be

website : www.koekelare.be

Morsum Magnificat interpelleert Helmer Rooze over de inhoud van bovenstaande e-mail waaruit blijkt dat Wonen Vlaanderen weigerde in Koekelare, met alle gevolgen van dien, -her?- controles uit te voeren.

bewijst dat de politiek altijd en overall betrokken is en invloed heeft, daarom moet de Vlaamse Overheid de teugels in handen houden en dergelijke controles niet aan de lokale besturen overlaten en dat is exact wat de N-VA en Homans met voorkennis, uit eigen politiek belang, hebben gedaan. Zij geven zichzelf, hopen op een grote verkiezingsoverwinning, steeds meer macht.

VLOG onbekend.

Tijdens de studiedag van vrijdag 22 maart sprak Dorien Van Cauwenberge lovende woorden uit over VLOG een digitaal informatieplatform voor gemeenten waarin maximaal kennis kan worden uitgewisseld. De gemeenten kunnen er vrij, al dan niet, gebruik van maken en al 90% van de Vlaamse gemeenten maakt al gebruik van VLOG of heeft alleszins het impliciettraject doorlopen om VLOG te kunnen gebruiken. Slechts 4% van de Vlaamse gemeenten heeft tot op vandaag haar interesse in VLOG nog niet geregistreerd. Frappant is wel dat, wanneer we via Google "VLOG" zoeken, dat niet in die zin wordt gevonden, als we bij de VVSG daaromtrent informeren, valt men ook daar uit de lucht.

Zo is de dienst KI Vlaams Brabant recent verplaatst naar Hasselt, het zal de werking ervan en de prestaties niet bevorderen.

VLOG informatie niet up to date.

In het kader van haar onderzoek naar de woonproblematiek in het algemeen, en dat zonder één eurocent subsidie of enige andere financiële tegemoetkoming, stellen wij vast dat daar essentiële informatie ontbreekt. Bij een wooninspectie dient Wonen Vlaanderen de huurder te identificeren evenals de houder van het zakelijk recht en dat kan bijvoorbeeld de vruchtgebruiker zijn.

Die informatie is te vinden bij de FOD Financiën. De dienst die zich daarmee zou moeten inlaten is RZSJ - Registratie en Domeinen - rechtszekerheid-. Die dienst staat los van de patrimoniumdocumentatie en deze van het KI -kadastraal inkomen-. Men heeft er bij de FOD Financiën een zootje van gemaakt zodat niemand de bomen door het bos kan zien. De diensten puilen uit van gefrustreerde ambtenaren en het resultaat is dan ook navenant. Zo is de dienst KI van Vlaams Brabant recent verplaatst naar Hasselt, het zal de werking van de dienst en de prestaties niet bevorderen.



Michel Vols
Uit de presentatie is het duidelijk dat België van Nederlands niets kan leren, de woonsituatie is in Nederland nog erger.

Houder zakelijk recht.

In een dossier van een invloedrijke familie, die ondertussen wel veel van hun pluimen verloren heeft, werden in december 2016 enkele panden geschonken mede een partiële verdeling. Dat is op 2 december 2016 in het Staatsblad gepubliceerd. Echter, de nieuwe eigenaar, en dus ook de houder van het zakelijk recht, werden door het kadaster nog steeds niet gewijzigd! Informatie in de sector leert ons dat het wel twee jaar kan duren vooraleer het kadaster dat in haar database aanpast. Maar voor deze familie is het al veel meer dan twee jaar, meer bepaald drie jaar.

Burgemeester kan bijgevolg ook niet ongeschikt verklaren.

Dat politiek in de woonproblematiek altijd en overall betrokken is, toont deze redactie ook hier weer aan. Aarschot doet voor de administratie van wooninspecties beroep op de Intergemeentelijke dienst IGO, deze dienst verzamelt

dan ook voor de administratieve, afwerking. In een bepaald dossier, heeft het kadaster die informatie over het zakelijk recht na drie jaar nog steeds niet gewijzigd, de betrokken familie is een Open Vld bastion en er zijn daar meer zaken die niet door de beugel kunnen waarvoor stad Aarschot al decennia de ogen sloot. Burgemeester Gwendolyn Rutten zal er wellicht alles aan doen om die familie de hand boven het hoofd te houden en blijven houden, de woning die in



Lieve Vanderstraeten Steunpunt Wonen
- meest overzichtelijke presentatie -

september 2018 maar liefst 61 strafpunten kreeg, is nog steeds niet ongeschikt verklaard omdat de eigenaar van het zakelijk recht niet officieel bekend is! Met de nieuwe voorstellen van Wonen Vlaanderen wordt de burgemeester nog meer betrokken en kan de politieke bescherming van partijgenoten al vanaf het beginstadium nog effectiever worden doorgevoerd.

Waarover tijdens de studiedag niet werd gesproken.

De verhuisbeweging.

Wie een inkomen heeft dat jaarlijks maximum 18.240 euro bedraagt -plus 1.630 euro per persoon ten laste- heeft recht op een huursubsidie. De minister zwijgt erover dat de voorwaarde ook is, dat het pand voldoet aan de wettelijke voorwaarden, dus niet meer dan 15 strafpunten mag scoren! Wie huursubsidie krijgt toebedeeld en verhuist komt in de verhuisbeweging terecht en moet Wonen Vlaanderen van die verhuis op de hoogte brengen, waarna de betaling van de huursubsidie wordt stopgezet.

200 Dagen wachten: Inspectie laat te lang op zich wachten, huurder de financiële dupe. Homans doet de waarheid geweld aan.

Morsum Magnificat heeft al eerder het bewijs geleverd dat er problemen waren met de stipte uitbetalingen van huursubsidies wat werd toegeschreven aan een fout in het betaalsysteem.

Maar deze redactie heeft ook de te lange wachttijd voor een wooninspectie na verhuis aangeklaagd. Minister Homans antwoordde op de schriftelijke vraag 556 van 6 juli 2018. In het antwoord geeft Homans volgende wachttijden op :

- 2015 : 45 dagen,
- 2016 : 48 dagen,
- 2017 : 69 dagen,

Het is dus duidelijk dat de wachttijden oplopen.

Morsum Magnificat heeft de bewijzen dat het in sommige gevallen, a la tête du cliënt? in 2018 is opgelopen tot :

- In geval V:

Aanvraag: 29 april '18

Inspectie: 4 september '18

Wachttijd: 150 dagen.

- In geval N:

Aanvraag: mei '18

Inspectie: 04 december '18

Wachttijd: 200 dagen.

Huurders die recht hebben op een huursubsidie zijn door de wachttijd van de inspectie de financiële dupe. Wat doen de huurdersbonden hieraan?

Geen subsidie oorzaak van veel ellende. Wat doen huurdersbonden?

Huurders die recht hebben op een huursubsidie en om een reden onafhankelijk van hun goede wil, moeten verhuizen omdat de woning waarin ze wonen voor een verkaveling wordt afgebroken en uit nood wordt een ongeschikte woning moeten kiezen, verliezen meteen hun huursubsidie. In geval "V" is dat 240 euro per maand! Aangezien in dat geval "V" er na twee jaar nog steeds geen geschikt pand kon gevonden worden omdat die er niet zijn, verliest dat gezin over die twee jaar 5.520 euro! Toch woont dat gezin in een feitelijk ongeschikte woning waar 650 euro huur voor moet worden betaald.

In de zaak "Nancy" is de woning onbewoonbaar verklaard en de Vrederechter verbrak het huurcontract en Nancy zal binnenkort op straat worden gezet. Ook hier mist de huurder een huursubsidie van 123 euro, een bedrag dat op een

karig inkomen zwaar doorweegt.

Huurdersbond en huurdersplatform.

"V" is lid van de huurdersbond te Leuven en deed in het kader van een geschil met de verhuurder beroep op de huurdersbond. Het resultaat in een eerste dossier -Uithuiszetting- daarvan was dat de juriste van de huurdersbond belangstelling had om de besluiten die "V" had opgesteld toegespeeld te krijgen, verder heeft de huurdersbond in dat dossier niets ondernomen. De juriste kreeg wel inzage in de besluiten maar "V" weigerde diens intellectuele eigendom-

Huurders die recht hebben op een huursubsidie zijn door de wachttijd van de inspectie de financiële dupe. Wat doen de huurdersbonden?

men te laten reproduceren. In een tweede dossier wilde de huurdersbond niet meewerken.

Morsum Magnificat vroeg de documenten bij de minister op waaruit blijkt dat de huur-



Joy Verstichele van het Huurdersplatform dat flink door de Vlaamse Overheid gesubsidieerd wordt. Aan wiens kant staan ze dan? Wiens brood men eet, wiens woord men spreekt ...

dersbonden/huurplatform meer dan 100.000 eur subsidie van de Vlaamse Overheid ontvangen en daarom dan ook zeer slecht geplaatst zijn om de huurders te verdedigen, hun broodheren zijn immers de oorzaak van de woning-

Morsum Magnificat © 21^e jaargang 285 - 06 maart 2019 p4/4



Björn Mallants
Directeur van de Vereniging van Vlaamse huisvestingmaatschappijen

problemen. Regelmatig stellen wij ons, ook als lid van de huurdersbond, de vraag aan wiens kant het huurdersplatform staat, aan die van de huurders, van de overheid die hen flink subsidieert of van de eigenaars, of erger, van hun broodheren, de Vlaamse Overheid.

Subsidie aan verhuurders.

Hoe intriest de houding van huurdersbonden ten opzichte van de verhuurders is, toont het voorstel van Joy Verstichele tijdens de studiedag aan. Volgens Verstichele zouden de verhuurders, om hun woning in orde te maken, subsidies moeten krijgen. Hier trekt het huurdersplatform de kar voor vele malafide verhuurders die vaak decennialang panden hebben verhuurd die niet voldoen aan de wettelijke voorschriften en bovendien, in de vorm van niet correct toegepast KI, etc. belastingen hebben ontdoken. Die zienswijze is een kaakslag voor de huurders.

Subsidie alleen onder voorwaarden.

Morsum Magnificat heeft geruime tijd geleden in die zin ook een mogelijke piste gezien om een oplossing te bieden voor de wooncrisis. Eigenaars die ongeschikte panden renoveren inderdaad subsidiëren maar dan op voorwaarde dat het pand aan een betaalbare prijs wordt verhuurd. Indien dat niet expliciet in een contract wordt omschreven, kan er geen sprake zijn van financiële tussenkomst van de overheid. Eigenaars/verhuurders beogen enkel en alleen financieel gewin en de overheid is daar al lang genoeg in meegegaan, vooral door het

niet aanpassen van het KI en geen belasting te heffen op huurinkomsten van panden, panden die regelmatig niet voldoen aan de wettelijke voorschriften.

SVK - SHM

Tijdens de studienamiddag mocht Björn Mallants -foto inzet- de Directeur van de SHM Vereniging van Vlaamse Huisvestingmaatschappijen -al dan niet in sobere staat?- aan het panelgesprek deelnemen. Frappant is dat de huisvestingmaatschappijen vrijgesteld worden om conformiteitsattesten af

te leveren, maar uitgerekend Björn Mallants van oordeel is dat de woningen van eigenaars die deze zelf bewonen, óók aan een controle moeten onderworpen worden. Sociale huurders mogen dus in niet conforme woningen van de SVK's worden gestopt. We zullen het bij deze opmerking over de zienswijze van de SHM laten.

De makelaars.

Voor de vastgoedmakelaars mocht Pieter Decelle van het CIB in het panel zetelen. Volgens deze beleidsmedewerker van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen heeft de organisatie geen probleem met invoering van een conformiteitsattest! Dat klinkt bij Morsum Magnificat zeer ongeloofwaardig. Het CIB heeft in Vlaanderen slechts één der-



Pieter Decelle.
We vinden hem niet op het organogram van het CIB

de van het aantal leden die het BIV heeft, bovendien zorgt het BIV voor de beroepsopleiding van de makelaars. Toen Morsum Magnificat aan Pieter Decelle vragen stelde wens- te hij niet te antwoorden.... pfff. Morsum Magnificat heeft daarover vragen gesteld aan het CIB.

Erik Verbeeck