

BRUSSEL

Het "Papagaai werk" van de klassieke pers

Is Matthias Diependaele minster van Wonen, of niet wonen?

De klassieke pers en de zelfverklaarde inspecteur van radio2 spreken, wars van enige kennis ter zake, de taal van de minister van Wonen, Matthias Diependaele. Het Steunpunt Wonen levert wel goed werk maar aangezien dat steunpunt door de Vlaamse Regering wordt betaald, moeten we het gezegde "wiens brood men eet, wiens woord men spreekt" in gedachten houden. De kwaliteit van de woningen die verhuurd worden, is al omschreven in de wet van 20 februari 1991, maar er was geen enkel toezicht, laat staan handhaving. Dan is er nog de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 maar ook hier weer idem dito, onvoldoende controle of handhaving. De verhuurders wordt bij het verhuren van niet conforme woningen geen strobreed in de weg gelegd. Morsum Magnificat die daarin onderzoek voert, kan het weten.

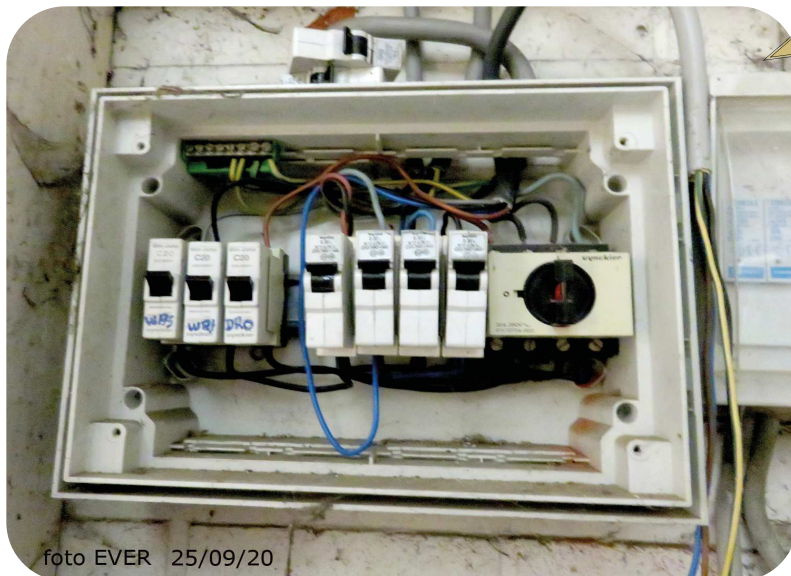


foto EVER 25/09/20

Deze foto is genomen op 25 september 2020 in een te huur aangeboden pand in Wingene. De huurder werd door de gemeente in augustus 2014 vergunning verleend voor de uitbreiding van de garage, de foto toont het elektrisch bord van de garage die in feite een atelier is voor het bouwen van gitaren! Een KBO inschrijving is er op dat adres niet?

kunnen zien moet je echt geen ingenieur zijn, een heel simpele oplossing die de burgemeesters natuurlijk niet zien zitten, nogmaals, handhaven is politiek niet populair en daarmee hebben we alles gezegd.

De lokale besturen.

Wetten en regels zijn er meer dan genoeg, het zijn de lokale besturen met de burgemeester op kop, die verantwoordelijk zijn voor de veiligheid in de gemeenten. Onder veiligheid valt ook de conformiteit van een woning, maar burgemeesters zijn vies van handhaving, dat is niet goed voor hun populariteit "met zijn vang je geen vliegen".

Heel simpel.

Na het verhuren van een pand komen er bewoners, vervolgens komt een ambtenaar van de gemeente of een wijkagent -vaak een politicus in uniform- langs om de formaliteiten voor inschrijving in het bevolkingsregister te vervullen. Die ambtenaren zijn het best geplaatst om even hun ogen open te doen naar de staat van het verhuurde, om dat te

hebben we alles gezegd.

Stuntman Diependaele.

Matthias Diependaele wil op kosten van de Vlaamse belastingbetaler door de UAntwerpen nog een andere stunt laten doorvoeren, namelijk de mogelijkheid onderzoeken om een "dynamische lijst van malafide huurders, ver-

22e jaargang



eigen berichtgeving

huurders en vastgoedmakers" in het leven te roepen. Morsum Magnificat bezorgde aan de onderzoeker in kwestie -Diederik Vermeir- reeds een aantal gevallen die voor die lijst in aanmerking komen, maar we hebben geen enkele reactie van de onderzoeker die met belastinggeld wordt betaald, mogen ontvangen.

Justitie blind voor malafide verhuurders.

Ondertussen heeft de auteur van dit artikel al meerdere keren in de gordijnen gehangen met malafide verhuurders die wegens het verhuren van niet conforme woningen, een huursubsidie mistte. Zowel in eigen dossiers als die van andere huurders die eveneens met vrederechters in contact zijn gekomen, is vast komen te staan dat vrederechters, ondanks dat een woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, de huurders bezetten veroordeeld tot een bezettingsvergoeding gelijk aan de huur. De enige vrederechter die anders oordeelde was de ondertussen Ere Vrederechter Gutschoven van het ondertussen opgedoekte vrederecht van Haacht. Vrederechter Geert Stabel, kiest resoluut voor de ver-

vervolg op p2

huurders, dat is niet alleen de ervaring van de auteur van dit artikel, maar dat blijkt ook uit andere dossiers in huurzaken, waar die vrederechter, duidelijk wars van enige kennis, zeer vreemde uitspraken doet over een niet conforme elektrische installatie.

Gebreken.

Geert Stabel, de vrederechter van Aarschot, houdt malafide verhuurders de hand boven het hoofd. In een vonnis van 16 november 2018 lezen we: "... gelet op hun aard waren de op 28 november 2017 en 31 januari 2018 vastgestelde gebreken in belangrijke mate reeds zichtbaar of vaststelbaar op het ogenblik van de huurovereenkomst ...", einde citaat. Het is niet een huurder die koortsachtig op zoek is naar een betaalbaar dak

boven het hoofd, die bij een bezichtiging, met alle gevolgen van dien, zich de rol van woningcontroleur moet aanmeten, bij de minste opmerking is de huurkansen van de kandidaat huurder immers verkeken. Het is de taak van de vrederechter om uit te maken of het verhuurde bij de aanvang van de huur aan de wettelijke voorschriften voldoet ! In de huurzaak 18AXXX was dat niet het geval, het pand scoorde 81 strafpunten en toch kende de vrederechter van Aarschot nog een bezettingsvergoeding toe die gelijk is aan de huur!

Geen alleenstaand geval.

Vrederechter Geert Stabel was in hetzelfde bedje ziek in de huurzaak tegen Micha bvba. Ondanks de 63 strafpunten kende Geert Stabel toch dezelfde bezettingsvergoeding toe aan de malafide verhuurder. In Hoger Beroep werd de vrederechter van Aarschot teruggefloten en werd de bezettingsvergoeding met maar liefst tweehonderd euro per maand verminderd.

Ook in Zelzate.

Ondanks het feit dat de huurwoning 84 strafpunten kreeg aangemeten, de burgemees-

ter van Wonen Vlaanderen op 17 oktober 2019 het advies tot onbewoonbaarverklaring kreeg toegestuurd, vonniste de vrederechter op 8 oktober 2020 in de zaak 19AXXX dat de verhuurder toch een bezettingsvergoeding gelijk aan de huur -600 euro- kreeg !

Vrederechter Torhout.

Nog een ander merkwaardig vonnis betreft de vrederechter Jorn Dangreau van Torhout. Ook daar kreeg de woning van Wonen Vlaanderen 81 strafpunten aangemeten en werd de woning door de gemeente Koekelare op 14 januari 2019 onbewoonbaar verklaard. Toch veroordeelt de vrederechter van Torhout met een vonnis 18AXXX van 29 januari 2019 de huurders om de volle pot aan huur te betalen.

Op deze manier kunnen wij met andere voorbeelden nog

wel even door gaan.

Momenteel heeft de auteur van dit artikel nog drie rechtszaken lopende, twee in hoger beroep waar één tegenpartij, een huisdokter uit Lotenhulle, Jef Vermassen & Partners in-

schakelde. Voor deze redactie is het duidelijk "Justitie is stekeblind voor malafide verhuurders die panden verhuren die niet voldoen aan de wettelijke voorschriften".

Conformiteitsattest.

Er zijn in het verleden onder Liesbeth Homans in de Commissies Wonen reeds pogingen ondernomen om een conformiteitsattest de facto te verplichten. Volksvertegenwoordigers als Valerie Taeldeman -CD&V-, Joris Vandenbroucke -sp.a- waren toen akkoord met de invoering ervan, Ann Moerman -Groen- en Mercedes Van Volcem -Open Vld- waren tegen, onbegrijpelijk van de Groenen. Ondertussen zijn er een veertigtal gemeenten die een conformiteitsattest verplicht, wel te verstaan gefaseerd, hebben ingevoerd. Helaas is het in de gemeente Zottegem waar minister Matthias Diependaele woont en politiek actief is, nog niet verplicht, een super schande en een zeer slecht signaal voor een minister van Wonen! Dat werd niet in de gazet gezet.

Platte politieke propaganda.

Minister Diependaele mag het op de website van de N-VA en in de klassieke pers wel uitleggen over acties om de kwaliteit van de woningen aan te pakken, hij noemt dat sensibiliseren, dat is politieke propaganda, maar ondertussen gaat het in de praktijk steeds meer bergaf en de klassieke pers legt de minister geen strobreed in de weg. Daarom is het Morsum Magnificat die met kennis van zaken en als ervaringsdeskundige, in het kader van het algemeen belang, deze taak op zich moet nemen. Er zijn bij de controles op de conformiteit van woningen fundamentele problemen, één ervan is de conformiteit van de elektrische installaties van woningen. Al bij het 4e rapport van Wonen Vlaanderen onder Open Vld huichelaar Marino Keulen, is dat reeds duidelijk geworden. Toen Morsum Magnificat dat na de voorstelling van dat 4e rapport in januari 2006 aan Keulen diets maakte, reageerde Marino Keulen dat het cafépraat was. Deze redactie heeft burgemeester Marino Keulen in zijn Lanaken daarvoor de rekening voorgelegd.

De Raad van State zal beslissen.

Incompetenten zelfs met de bevoegdheid van een OGP.

Na vijf jaar onderzoek te voeren en betrokken partij te zijn, heeft de hoofdredacteur en auteur van dit artikel bewezen dat de door de Administrateur-generaal Helmer Rooze aangestelde controleurs, erger de inspecteurs met de bevoegdheid van een Officier van Gerechtelijke Politie, hulpje van de procureur des Konings, de bal in de beoordeling van de staat van de elektrische installaties in woningen behoorlijk mis slaan. Naar aanleiding van die controles is er bij de Raad van State een verzoekschrift tegen de vernietiging van het MB van 05 juni van Diependaele 2020 ingediend.

Foute conclusies oorzaak van vals gevoel van veiligheid.

Na een woningcontrole in Aalter / Lotenhulle op 04 februari 2020, hadden de huurders hun twijfels over de technische waarde van de controle, meer

bepaald over de gebreken aan de elektrische installatie. Na beroep tegen de controle van 04 februari, werd op 12 mei 2020 een tweede controle in het kader van het beroep uitgevoerd. Na die controle heeft de auteur van dit artikel als betrokken huurder, het for-

Daarom is het Morsum Magnificat die met kennis van zaken en als ervaringsdeskundige, in het kader van het algemeen belang, deze taak op zich moet nemen

meel bewijs geleverd dat de controle met een meettoestel CATU 15 wel de aanwezigheid van een beschermingsgeleider aan de aardpin ziet, maar niet dat er geen aarding is.

Geen alleenstaand geval, maar fundamenteel probleem.

De auteur van dit artikel met bewezen kennis van het AREI en de toepassing ervan en als betrokken huurder, is voor de actie bij de Raad van State, niet over een nacht ijs gegaan. Voor het verzoekschrift werden diverse technische verslagen uit eigen dossiers, maar ook uit andere onderzoeken van Wonen Vlaanderen, op een legale wijze bekomen, gebruikt. Het gaat over een periode van meer dan tien jaar. Controleurs van Wonen Vlaanderen oordelen duidelijk à la tête du cliënt en geven in de rubriek elektrocutiegevaar, dat bepalend is voor de ongeschiktheid, volgens eigen goeddunken al dan niet 15 strafpunten. Andere problemen die brand- of elektrocutiegevaar kunnen inhouden die ze niet visueel kunnen vast stellen, worden onterecht niet meegenomen in het verslag.

Competentie moet niet bewezen worden

Het raakt ook kant noch wal dat wie door de Wonen Vlaanderen of de gemeente als controleur, ergo inspecteur wordt aangesteld, diens competentie ter zake niet moet aantonen. Ze zijn wel bezig met een nieuwe technisch handboek, maar resultaat blijft uit. Er is ook de intentie om keuringsorganismen in te schakelen.

Waar zijn de "Groenen" zoals An Moerenhout en Jessika Soors?

Woningcontroleurs moeten ook nagaan of de stookinstallatie voldoet aan de eisen van artikel 11 van het BVR van 08 december 2006 en stookolietanks aan artikel 6.5 van het VLAREM II

vervolg van p2

Stoere Diependaele moet woorden omzetten in daden.

Per 01 januari 2021 gaat Wonen Vlaanderen voor haar woningcontroles, het zoveelste technisch document in gebruik nemen. Wij bekijken de items die betrekking hebben op de elektrische installaties. Het nieuwe technisch verslag over de kwaliteit van de elektrische installatie komt, net als in een vorige versie, nog twee keer

klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
I	II	III

aan bod. Waarom kan dat niet in één item behandeld worden? Het nieuwe technisch verslag, heeft in tegenstelling tot het vorige -die er 4 had-, nog maar 3 categorieën om te straffen -inzet-.

Item 5.

Op pagina 2 van 9 wordt onder #5 de keuze gemaakt tussen een "ernstig gebrek" dat is een *oranje* gekleurd



vakje, of "direct gevaar" dat is dan een rood gekleurd vakje -zie inzet-. We lezen onder item 5:

"ELEKTRICITEIT"

51 Indicatie van een risico op elektrocutie / brand.

NVDR.

Als gewezen technicus met zestig jaar praktische en dertig jaar industriële ervaring, stel ik de vraag: "Welke controleur van Wonen Vlaanderen die nota bene zijn technische kennis niet moet bewijzen, is in staat om bin-



Links: An Moerenhout - Rechts: Jessika Soors twee "Groene" tenoren. An Moerenhout zit al jaren in de Commissie Wonen, zij stemde onder Homans tegen de invoering van het conformiteitsattest ! Het is zeer vreemd dat de Groenen geen interesse hebben in de correcte verbranding van de miljoen stooktoestellen, de wet -BVR- is er, de Groenen moeten de handhaving ervan bij Wonen Vlaanderen afdwingen.

nen het bestek van een woningcontrole, die ongeveer twee uur duurt, om een risico op elektrocutie / brand te kunnen vaststellen?". Hier niet genoemde specialisten, gediplomeerde ingenieurs met veel ervaring zijn, zoals deze redactie, van mening dat zo iets niet mogelijk is.

Item 19 "dubbel gebruik".

Op pagina 6 van 9 wordt onder #19 nog in vijf onderafdelingen 191, 192, 193, 194 en 195 nog meer gedetailleerde controle mogelijk gemaakt. Daarvan is er voor #191, 192 en 194 mogelijkheid te bestraffen in categorie I. Voor #193 is er bestraffing mogelijk in categorie II; Voor #195 is er een bestraffing voorzien in Categorie II en III. De woningcontroleur heeft in twee verschillende rubrieken van het technisch verslag, 5/51 en 19/195, de mogelijkheid om elektrocutiegevaar te bestraffen, dat is gewoon dubbel gebruik.

Half werk.

Reeds geruime tijd is in de Commissie Wonen, de nieuwe regeling voor de woningcontroleurs aan bod gekomen, ook de accreditatie. Alhoewel de nieuwe versie van het

technisch verslag reeds in het BVR van 14 mei 2019 is opgenomen, is de uitleg voor de toepassing ervan, slechts op een summier wijze op de website van Wonen Vlaanderen uitgelegd -<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/nieuwe-technische-verslagen-vanaf-2021>-, er is dus met 2021 in het vooruitzicht, nog geen absolute duidelijkheid. Wat hadden we anders van de Vlaamse -p-Overheid verwacht? Duidelijkheid?

Technisch handboek, accreditatie.

Minister Diependaele kondigde eerder dit jaar in de Commissie Wonen aan dat er in september een evaluatie zou komen van het nieuwe handboek voor woningcontroleurs -dat volgens onze informatie 600 pagina's zou bevatten- maar dat handboek is er nog steeds niet, het zou volgens een goed ingelichte bron, einde november worden. Wat de accreditatie van de controleurs / inspecteurs betreft, gaan we ook nog moeten wachten, in 2021 gaan de controleurs die hun competentie niet door een examen moeten bewijzen, gewoon zoals vanouds verder. De controleurs die door de minister of de burgemeester in het zadel worden gezet, hebben hun kennis voor wat

Groen moet uit haar kot komen.

An Moerenhout moet er bij de minister van Wonen, in het kader van het *algemeen belang* en het milieu om de schadelijke uitstoot van slecht werkende of slecht afgestelde stooktoestellen te voorkomen, op aandringen dat er in de technische verslagen een mogelijkheid wordt opgenomen dat er minstens wordt nagegaan of het BVR van 08 december 2006 en wat de stooktoestellen betreft, de VlareM wordt gerespecteerd. Dat is heel simpel met documenten aan een controleur aan te tonen.

ze controleren, niet moeten aantonen en de Volksvertegenwoordigers staan er bij en kijken er naar.

Puntensysteem voor bestraffing gewijzigd.

Niet met een MB, maar met wat uitleg op de website van Wonen Vlaanderen wordt het nieuwe systeem van de bestraffing toegelicht. Het nieuwe technisch verslag telt negen bladzijden, het vorige vijf. Zoals hier aangegevoerd wordt er nu gewerkt met kleurtjes. Indien er in de categorie I -roze- één opmerking is, gebeurt er niets -dat zijn onbelangrijke / beperkte gebreken-, behalve wanneer er in de "roze" categorie I, zes keren een opmerking is, dan krijgt de woning een aantekening in categorie II -geel- en één aantekening in die categorie betekent automatisch ongeschiktheid van de woning. Je moet dat allemaal wel kunnen vatten! Wanneer er één opmerking wordt genoteerd in categorie III -rood- betekent dat automatisch dat de woning onbewoonbaar zal worden verklaard, tenminste als de burgemeester daartoe overgaat!

lees meer op p4

Technisch verslag Wonen Vlaanderen anno 2021 - Installatie en comforteisen:

"Niet functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd"

Hoe oordelen over de "Regels van de kunst" en die van het "goed vakmanschap"?

Het is heel straf dat de "Super" controleurs van Wonen Vlaanderen, erger de inspecteurs met bevoegdheid van een OGP -die zelf het parket kunnen vatten!!!-, in een waaier van technische domeinen, zoals stabiliteit, elektriciteit, stookinstallaties, daken en brandveiligheid, voldoende competent zouden zijn om in al die technische domeinen over de "regels van de kunst en goed vakmanschap", kunnen oordelen en beslissen om bepaalde delen van het pand als onbestaand te beschouwen!

Plafondhoogten.

In de technische documenten wordt gesteld dat de hoogte van de plafonds minstens 2,20m. moeten zijn. In het nieuwe technisch verslag, wordt onder "installaties en comforteisen" het volgende gesteld: "*De sanitaire functies / keukenfuncties wor-*

Hier zou ik de eigenaars adviseren om die eis met een verzoekschrift bij de Raad van State te laten vernietigen.

den als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm"! Voor de bezettingsnorm -Deel D technisch verslag- lezen we "de netto vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 2,20m."! Veel woningen die verhuurd worden, hebben slaapkamers waarvan de plafondhoogte vaak minder is dan 2,20m. In het pand te Lotenhulle, dat al twee controles heeft ondergaan, is de plafondhoogte in de keuken 2m, wat ook al volgens de vorige regels, te laag is.

Waaier mogelijkheden.

De Ie categorie -het roze vakje- dat staat voor een "klein gebrek", komt in het technisch verslag 35 keer voor. Wie naar de beoordeling van de controleur, zes keer in dat "kleine

Een scheur van 3,5 cm breed. Hoe beoordeelde de controleur dat?



foto EVER 14/11/20

Stopcontact in een houten wand ziet de controleur gewoon niet !



foto EVER

gebrek" scoort, gaat de facto over naar het oranje vakje en dat is dan ook automatisch ongeschiktheid!!

De IIe categorie -het oranje vakje- komt in het technisch verslag 34 keer voor.

De IIIe categorie -rode vakje- kan 27 keer aangevinkt worden. De controleur heeft een waaier van mogelijkheden.

Steenweg op Deinze 178 - Dit is één van de *diverse scheuren* in de muur van het pand. Wonen Vlaanderen kende onder # 21 van het technisch verslag "vervorming en / of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen" in deze categorie slechts 3 strafpunten toe!

De beoordeling door Wonen Vlaanderen.

Zoals we het nu zien, gaat het vanaf januari 2021 ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde panden regenen. Ten minste als de lokale besturen de adviezen volgen, het zijn immers nog altijd de burgemeesters die het document "ongeschikt" of "onbewoonbaar" moeten onderschrijven. Deze redactie wil het eerst zien en pas dan geloven.

Onwettig?

Sterk punt van Wonen Vlaanderen is de mogelijkheid meteen ongeschiktheid te adviseren indien er geen twee reservestopcontacten in de keukenfunctie zijn -#191 verslag-. Zelfs in moderne woningen zijn er vaak, buiten degene die op een vast toestel zijn aangesloten, geen twee reserve stopcontacten aanwezig. Hier zou ik de eigenaars adviseren om die eis met een verzoekschrift bij de Raad van State te laten vernietigen. Die verplichting is zelfs niet in het AREI opgenomen.

Dit stopcontact is zonder het wettelijk verplichte onbrandbaar omhulsel in een houten wand ingebouwd, dat is zonder meer brandgevaar. Maar controleurs verwijderen het deksel niet. Dit stopcontact heeft ook geen aardpen, er wordt dan ook geen meting met de CA-TEX verricht.

Besluit van deze ervaren redactie :

Zodra het technisch handboek per einde november 2020 -dixit Wonen Vlaanderen- is verschenen, komen we terug op deze materie.

Erik Verbeeck