

Gemeente Kaprijke
Burgemeester CLAEYS, PIETER
Veld 1
9970 KAPRIJKE

M/ref : J23112191
U/ref :

9881 Bellem: 19 november 2023
Pauwelsbos 4

Geachte Burgemeester Pieter Claeys,

Betreft: Vlaamse Codex Wonen 2021
Vlaamse huurwet - BS 07 december 2018
Melding niet conform met de huurwet van pand Moerstraat 113, 9970 Kaprijke



In het kader van het algemeen belang, de veiligheid van personen en goederen, de Vlaamse huurwet van 09 november 2018 - Art. 12 § 2 - voer ik al vijftien jaar onderzoek naar de kwaliteit van de op de huurmarkt aangeboden panden, daarbij kom ik nu terecht in Kaprijke.

Dit schrijven wordt u als burgemeester gestuurd vermits volgens de programmawet van 08 augustus 1980, de bevoegdheid voor huisvesting is toegewezen aan het Vlaams Gewest, omschreven in artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet op de hervorming van de instellingen, daaronder valt ook de veiligheid van de elektrische installatie die ik hier herhaal:

“IV. Wat de huisvesting betreft :

- 1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid;
- 2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan,
Dit is in de Vlaamse Wooncode als volgt nader uitgewerkt in artikel 5 § 1, eerste lid van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode - die ook is vervat in de Vlaamse Codex Wonen 2021 - :
- § 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :
- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanal zonder geurhinder;
- 3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
- 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- 9° de minimale energetische prestaties;
- 10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

J23112191 Burgemeester Kaprijke p. 1/2



Wie in het kader van het algemeen belang geen gebruik wenst te maken van mijn knowhow, zal deze om dezelfde reden tegen zich gebruikt zien worden.



2101-11037 8

G.N.S. Press Association

Authorized Journalist Accreditation

erikjm.verbeeck@telenet.be
+32 (0) 473 76 25 73
www.morsum-magnificat.com

Opsomming niet limitatief.

Het pand aan de Moerstraat in rand vermeld werd onlangs op 10 oktober 2023 door **Vastgoed Minnaert** uit Eeklo te huur aangeboden - **bijlage 1** -, pand dat op die dag werd bezocht en waarbij werd vastgesteld dat er diverse inbreuken voorkomen, onder meer een niet conforme elektrische installatie wat meteen zorgt voor een inbreuk in Categorie II, de facto ongeschiktheid, maar er zijn nog meer vragen omtrent de conformiteit.

Bezwarend is dat behartenswaardige mensen die recht hebben op een huursubsidie die zo'n pand huren, geen huursubsidie/premie kunnen bekomen, om huursubsidie/premie te bekomen is er een conformiteitsattest nodig en helaas zie ik dat Kaprijke geen verplicht conformiteitsattest heeft ingevoerd, misschien moet u als burgemeester, zoals Maldegem, er werk van maken, in Maldegem zou dit item op 21 december 2023 op de gemeenteraad worden gebracht.

Ik besluit dit schrijven bevattende een melding omtrent zichtbare niet conformiteit van het te huur aangeboden pand, u wordt als burgemeester en ter zake verantwoordelijke aangemaand om een woningcontrole te gelasten, ook uw dienst bevolking dient erop toe te zien dat de wet op de bevolkingsregisters wordt nageleefd en ook de maatschappelijke zetel van het bedrijf van de eigenaars wordt verplaatst, dat heeft invloed op de referentiehuurder. - opsomming niet limitatief.

Dit document kadert in mijn onderzoek naar de problemen op de huurmarkt -zie flyer in bijlage- en kan in die context publiek worden gemaakt, het onderwerp is immers van algemeen belang.

In het kader van het algemeen belang, onder voorbehoud van alle rechten, art. 25 van de grondwet, art.10 van het EVRM - opsomming niet limitatief- en zonder nadelige erkenenis.

Met de meeste hoogachting,

Erik Verbeeck


Onafhankelijk Freelance Journalist
Deskundig in conformiteit van elektrische installaties

Bijlagen : flyer
Huuraanbieding Vastgoed Minnaert