

Genk

Woningcontrole in vraag

SHM Nieuw Dak wil Turks gezin met vier kinderen op straat zetten ...

Vermits Morsum Magnificat haar tanden in de handel en wandel van woningcontroleurs, erger woninginspecteurs blijft zetten, zijn wij ingegaan op de klaagzang van de Turkse huurder die deze redactie blijft aanklappen. De vierhonderd kilometer verplaatsing bracht meer duidelijkheid over de reden waarom een Sociale Huur Maatschappij -SHM- haar toevlucht neemt tot een procedure tot huurverbreking bij de Vrederechter. De administratief onkundige huurders met brieven plat klopt, we hebben als ervaringsdeskundigen, na bezoek aan het pand te Genk een idee over de beweegredenen van dit SHM.

Onderhoud huurpand

In de oude en nieuwe huurwetten is er altijd al bepaald dat een huurder het gehuurde als een "goede huisvader" dient te bewonen. De wetgever gebruikt die term om geen ingewikkelde tekst te moeten schrijven wat daarmee letterlijk wordt bedoeld. Het is nogal wies, wanneer de huurder om welke reden dan ook door verkeerd gebruik, een stopcontact uit de inbouwblok rukt - foto inzet -, dat stopcontact moet terug plaatsen. Samen met de nieuwe Vlaamse huurwet van 9 november 2018 werd ook een document in het Staatsblad gepubliceerd waarin qua herstellingen over de plichten van huurder en de verhuurder wat meer uitleg wordt verschaft.

Verplichtingen verhuurder

In de hierboven genoemde Vlaamse huurwet worden ook de verplichtingen van de



foto EVER 18/2/23

Het is al te gek, dat de huurder onder meer deze situatie in stand houdt en niet herstelt waardoor Wonen Vlaanderen Categorie II toekent. Ook wij kregen van de huurder geen toelating om het stopcontact fatsoenlijk terug te plaatsen. De inbouwblok is duidelijk ook te diep geplaatst, maar dat is niet de enige opmerking over die elektrische installatie!

verhuurders genoemd. Die nieuwe huurwet onder minister Homans N-VA in mekaar geflanst, is een tegemoetkoming aan de vraag van de eigenaars. Een eigenaar kan met heel veel gemak en ongestraft een onbewoonbaar krot verhuren. Als het verhuurde

pand niet voldoet aan de minimum vereisten zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen 2021, de huurder zich terecht bij de Vrederechter gaat beklagen dan krijgt de huurder het scheel tegen de neus, de Vrederechter verwijst doodeenvoudig naar Art.12 § 1 van de

eigen berichtgeving



wet en verbreekt het huurcontract, "Ik pas de wet toe zegt de Rechter dan"!

Bezettingsvergoeding

Als het pand wegens de vele gebreken door de burgemeester onbewoonbaar is verklaard, veroordeelt de Vrederechter op de koop toe de onschuldige huurder tot het betalen van een "bezettingsvergoeding" die vaak ook nog eens gelijk ligt aan de huurprijs! De huurder die al die tijd in een pand met ontploffing-, brand, elektrocutiegevaar leeft, er CO vergiftigingsgevaar, etc. is, moet op de koop toe toch nog een huur in de vorm van een bezettingsvergoeding betalen, dat is totaal onterecht. Verhuurders die een pand verhuren dat niet voldoet worden maar al te vaak door Justitie beschermd, iets verhuren dat niet voldoet mag volgens de wet ook niet.

Op 28 februari 2023 wordt de zaak in huurverbreking die Nieuw Dak tegen het Turkse koppel op het getouw zette opgeroepen, het ziet er niet goed uit voor het koppel en de vier kinderen.

meer volgt op p.2 ►

In de marge

Opnieuw tonen wij aan dat woningcontroleurs, hetzij aangesteld door de gemeente, hetzij door een IGS - intergemeentelijke samenwerking - of zelfs door het Agentschap Wonen Vlaanderen, waarvan de woninginspecteurs op de koop toe ook nog de bevoegdheid hebben van Officier van Gerechtigke Politië, waardeloze en onterechte bevindingen op hun technische verslag noteren, wij blijven óók zonder steun, deze kwalijke situaties aanklaarten.



In het technisch verslag van de IGS Genk woningcontroleur, is genoteerd dat de aardpen van dit stopcontact in de badkamer niet zou aangesloten zijn op de aardgeleider, ons eenvoudig toestel bewijst het tegendeel. Wanneer wij met toelating van de bewoner, het deksel afnemen, wordt bewezen dat er wel degelijk een geel / groene geleider is aangesloten, maar er is veel meer ...

het kader van de administratieve procedure, op dezelfde dag 's morgens, woningcontroleur Patrick C.

niet gemeld worden, zoals het gebruik van geel / groene geleiders als spanningsdragers!

als in casu bewezen foute conclusies trekt, schakelt de gemeente -IGS-, om de administratieve procedure op te starten, Wonen Vlaanderen in. Ook dié controleur voert, zogenaamd los van de vorige woningcontrole, een onderzoek uit. Het is op basis van het verslag van dié woningcontrole dat de gewestelijke ambtenaar de burgemeester adviseert tot ongeschikt of onbewoonbaarheid, zo verloopt de administratieve procedure. Tegen de beslissing van de burgemeester kan met een gemotiveerd verzoek bij de minister beroep aangetekend worden -Art.3.35 § 1 Codex-. De administratieve procedure kan, wanneer er beroep bij de minister wordt aangetekend, maanden duren, de minister heeft mede de nieuwe voorstellen vier -4- maanden de tijd om daarover te beslissen.

Klachten al jaren aan de gang

Huurder H.G. uit de -getto- wijk Sledderlo in Genk klaagt al jaren over de kwaliteit van het appartement dat SHM -Sociale Huisvesting Maatschappij- Nieuw Dak in januari 2005 heeft verhuurd, de problemen geraken niet opgelost en zijn alleen maar geëscaleerd. De bewoner is al jaren klagende partij dat er vocht en schimmel in het appartement aanwezig is, bezorgde op 11 oktober 2018 zelfs een attest van Dr. Rina G. aan Nieuw Dak, zelfs Agentschap Zorg en Gezondheid, Logo Limburg, werd ingeschakeld, maar Medisch Milieukundige Hanna S. gaf enkel via e-mail wat adviezen.



foto EVER 29/03/23

Foute meting en blind voor ernstige fouten

Op 29 september 2022 voert een door de dienst IGS van stad Genk aangestelde woningcontroleur -Jurgen S.- een "vooronderzoek" uit en daar-

Het vooronderzoek

Het moet zijn dat het Agentschap Wonen Vlaanderen het geweer van schouder heeft veranderd. Recent wordt er bij een klacht over de woningkwaliteit door het lokaal bestuur via een IGS -intergemeentelijke samenwerking- een woningcontroleur aangesteld die een "vooronderzoek" uitvoert, hij gebruikt daarvoor hetzelfde technisch verslag dat is opgenomen in de bijlagen van de Vlaamse Codex Wonen 2021 die ook door de woningcontroleurs van Wonen Vlaanderen wordt gebruikt. Er zijn dus twee verschillende soorten woningcontroleurs, de éne via IGS aangesteld, de andere aangesteld door Wonen Vlaanderen, daarbuiten zijn er nog de "super?" woninginspecteurs met bevoegdheid van Officier van Gerechtigke Politië -OGP-. De woningcontroleur die tijdens het vooronderzoek van 29 september 2022 de foute meting / conclusie trok, was aangesteld via IGS.

Vocht en schimmel

Omdat de verhuurder, SHM Nieuw Dak, geen oplossing voor de schimmelvorming brengt, verwittigt de huurder terecht Logo Limburg, een afdeling van Agentschap Zorg en Gezondheid. In plaats van, zoals gevraagd, ter plaatse de situatie te komen vaststellen, stuurt de Medisch Milieukundige Hanna S. op 28 februari 2023 een e-mail met een rist aanbevelingen, teksten die de huurder wellicht vanwege zijn afkomst -Turkije- niet begrijpt. Eén passage zegt: " Verder

De pot verwijt de ketel ...

De verhuurder verwijt de huurder zich niet als goede huisvader te gedragen en aanziet de huurder zelfs als oorzaak van de gevolgschade. Uiteindelijk dient SHM Nieuw Dak op 31 januari 2023 een verzoekschrift in bij de Vrederechter van Genk om het huurcontract te verbreken -zie onlinebericht van 19 februari 2023 Ondertussen was er op 29 september 2022 een eerste "vooronderzoek" waarbij al duidelijk fouten werden gemaakt. Op 23 maart stapte de Vrederechter samen met een Expert ter plaatse af en, in

Morsum Magnificat is de klassieke pers niet en plaatst het losgekomen stopcontact belangeloos en zonder enige vergoeding terug -zie afbeelding op p1-.

bij begaat deze controleur een blunder van jewelste. Wellicht gewapend met een Catu / Cate tex toestel stelt hij vast dat er aan de aardpen van het stopcontact in de badkamer geen aardingsgeleider zou verbonden zijn wat, als dat écht zo is, gevaarlijk is. De auteur van dit artikel stelt vast dat deze bewering en quote op het technisch verslag, fout is en andere inbreuken op het AREI, duidelijk bij gebrek aan kennis,

Administratieve procedure

Nadat het "knechtje" die het vooronderzoek voerde, zijn / haar conclusies trok, zelfs zo-

meer op p3

▶ vervolg van p2

is het belangrijk om de schimmel correct te verwijderen. Op gladde oppervlakken volstaat het om de schimmels te verwijderen met water, zeepsop en een doek. Was het oppervlak grondig en droog goed na. De gebruikte doeken gooit u achteraf best weg. Poreuze materialen zoals onbehandeld hout, gips en pleisterwerk moeten verwijderd worden. Andere stoffen zoals kledij, speelgoed, gordijnen, enz. kan je eerst met heet water wassen. Blijven er dan schimmelresten over, dan gooi je de materialen best weg ...”

Verder verwijst de Medisch Milieukundige naar een website waar alle informatie over vocht en schimmel kan gevonden worden : <https://www.gezondleven.be/files/milieu/informatie-ban-vocht-en-schimmel.pdf>

Echter, deze huurder die ondanks de lange periode hier te wonen, de Nederlandse taal voor een dergelijke materie nog steeds onvoldoende machtig is, is met deze e-mail van Agentschap Zorg en Gezondheid, afdeling Logo Limburg niet geholpen. Het vocht en de schimmel is tijdens het 2e bezoek van Morsum Magnificat op 29 maart 2023 nog steeds aanwezig -zie foto's in-zet-. Logo Limburg komt voor dergelijk vocht / schimmel niet de facto ter plaatse, bovendien is er ook geen formulier met de aanvraag ingediend.

Lekdetectie

Er is in het pand duidelijk een vochtprobleem dat waarschijnlijk een oorzakelijk verband heeft met één of meerdere kleine waterlekken, het aanstellen van een gespecialiseerd bedrijf dat lekken kan detecteren is hier aangewezen. Kleine lekken kunnen ontstaan omdat de leidingen -ook koperen- kleine gaatjes kunnen vertonen, een lekdetectiebedrijf kan dat opsporen. Zo'n lekken kunnen niet in de schoenen van de huurder geschoven worden. De huurder heeft trouwens al sinds 2018 via een doktersattest de problemen gemeld, ook een "Community Health Worker" van Genk, Ersin G., is op de hoogte, etc.

Wooninspecteur

De huurder stuurde ook een

Heel wat vocht en schimmel op 29 maart 2023 nog steeds aanwezig !

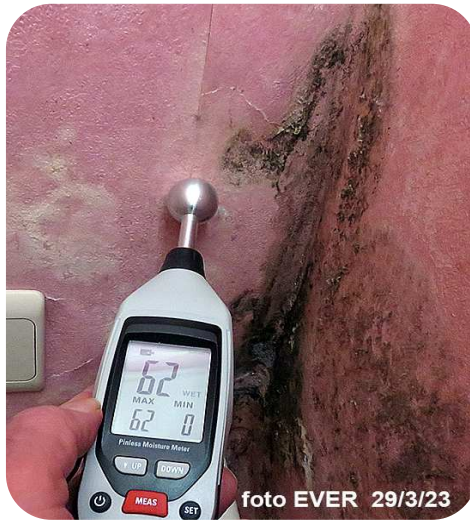


foto EVER 29/3/23



foto EVER 29/03/23

Foto links: muur van de slaapkamer naast de badkamer - Foto rechts: plafond living



foto EVER 29/03/23



foto EVER 29/03/23

Foto links: muur van de badkamer - Foto rechts: hoek in living naast keuken

e-mail met klachten “..ik wil aangifte doen wegens slechte woning ik wil dringend iemand van jullie langs komen aub.. “ naar de Limburgse afdeling van het Agentschap Wonen Vlaanderen gelegen aan de Koningin Astridlaan 50 bus 12 te 3500 Hasselt, waar woninginspecteurs met bevoegdheid van OGP -zie boven- gehuisvest zijn. Heel straf vinden wij de e-mail van zo'n OGP Floriaan V. die in een e-mail het volgende schrijft : “...U neemt best contact op met de dienst Wonen van de stad Genk voor het inplannen van een woningkwaliteitsonderzoek ... “ einde citaat. In plaats van zelf de nodige stappen te zetten kaatst de -p-overheid de bal terug naar de radeloze klager.

Blinde woningcontroleurs

Alvast tijdens het vooronderzoek van 29 september 2022 door IGS woningcontroleur



foto / comp EVER 29/03/23

Jurgen S. -Genk- en waarvan het verslag is bekend en wellicht ook tijdens de controle van 23 maart 2023 in het kader van de administratieve procedure uitgevoerd door Patrick C. werd niet opgemerkt dat er zich in de muur van de woonkamer onder spanning staan

de omgeplooidde rood / blauw / geel-groen gekleurde VOB draden bevinden -foto-, de Fluke spanningsmeter bewijst dat er wel degelijk spanning aanwezig is. Als er geen genaakbaarheid is, dan kan er wel een isolatieprobleem -1000 Ω / Volt- zijn waarbij, gezien het aanwezige vocht de spanning kan uitvallen. Hoe dan ook een inbreuk op het AREI die geen van beide woningcontroleurs heeft gezien, maar dat is niet het enige wat aan de

elektrische installatie hapert, er is ook geen keuringsverslag of situatieschets aanwezig.

wordt asap vervolgd

Erik Verbeeck