



Genk

Woningcontrole in vraag

SHM Nieuw Dak wil Turks gezin met vier kinderen op straat zetten - deel II

Het moet blijken dat de Genkse Sociale Huisvesting Maatschappij -SHM- cv Nieuw Dak met haar verzoekschrift tot ontbinding van het huurcontract met hardleerse huurders, wat te voortvarend is geweest. De door SHM Nieuw Dak ingeschakelde ADLEX - advocatenbatterij - wilde, zoals bepaald in Art.735 van het Gerechtelijk Wetboek, de veelal utopische eis tot behandeling van de zaak tijdens de inleidingszitting bekomen, de twee advocaten van ADLEX Yves Daenen en Ilse Haeck die Art.735 Ger.W wilden toegepast zien, hadden moeten weten dat dat een utopische eis was.

Plaatsbezoek

Tijdens de openingszitting verscheen de gedaagde zonder advocaat, Nieuw Dak had via haar advocaat Yves Daenen -ADLEX- in haar op 31 januari ingediend verzoekschrift in ondergeschikte orde ook reeds het organiseren van een plaatsbezoek gevraagd, dat was ook de mening van de gedaagde Hasan G. Voor de Vrederechter was de keuze dan ook makkelijk en legde voor 23 maart 2023 een plaatsbezoek vast. Op die dag werd in bijzijn van de Vrederechter Theo Ramaekers -foto, griffier Vicky Coenen, William Engelen -Nieuw Dak- en advocaat Yves Daenen samen met de aangestelde deskundige Wim R. overgegaan tot een aantal vaststellingen die deze redactie zeer vreemd overkomen. De deskundige stelt hoofdzakelijk vast dat er vochtproblemen zijn, passages in het deskundig verslag: "... eisen de partij is van oordeel dat het kosten voor de huurder



Vrederechter Genk: Vrederechter Theo Ramaekers tijdens de openingszitting van 28 februari 2023. De griffier Wesley M. mocht niet gefotografeerd worden maar we vinden zijn afbeelding meermaals terug op het internet, onder meer op LinkedIn.

zijn, maar hij weigert om de facturen van de herstellingen gedaan door de technische dienst van Nieuw Dak te betalen. Nieuw Dak hanteert vaste tarieven voor kleine herstellingen ..."

Tegensprekelijk?

Voorgaande passage zijn vaststellingen die niet de taak van

de Expert zijn en stelt zijn onafhankelijkheid, waarvoor hij vooraleer de expertise begint de eed heeft afgelegd -Art. 986 en 1015 Ger.W-, in vraag. Over dit plaatsbezoek vragen wij ons af, of hier van enige tegensprekelijke expertise kan gesproken worden. De door Nieuw Dak aangeklaagde huurder Hasan G., die op

eigen berichtgeving



de koop toe de Nederlandse taal voor zo'n technisch / juridische materie onvoldoende kent, diende het op te nemen tegen de ervaren kadermedewerker van Nieuw Dak, William Engelen, én de advocaat -lees beroepsleugenaar- die Nieuw Dak had aangesteld. Uit de passages van het PV van plaatsopneming met deskundige dient op de koop toe de vraag te worden gesteld of er soms passages werden genoteerd in het voordeel van Nieuw Dak? Hoe dan ook was er, gezien de gedaagde de taal onvoldoende kent, geen tegensprekelijke expertise in de echte zin van het woord.

Gerechtelijk Wetboek

Wanneer we Art. 986 en 1015 van het Ger.W. lezen, stellen we vast dat er een aantal elementen, zoals de begrote kosten voor de expertise, niet vermeld werden. De technische kwaliteit van de vaststellingen komen over als ondermaats. Ondertussen heeft gedaagde een advocaat kunnen vinden. Maar toch werd de zitting van 9 mei weer uitgesteld, de reden daarvan is dat de gedaagde meer volgt op p.2 ►

de enkele dagen vóór de zitting van 9 mei, dringend naar Turkije geroepen werd. Het moet blijken dat diens moeder in Turkije betrokken is geraakt bij een ernstig ongeval en met zware, levensgevaarlijke, verwondingen in het ziekenhuis is beland.

Bouwlift

De moeder van Hasan was in Turkije waar ze een bouwwerf van haar broer bezocht, maar zó onverstandig was om zich met een bouwlift naar de vierde verdieping te laten brengen, bij die "lift" moet iets misgelopen zijn en de moeder en nog een andere persoon zijn van de vierde verdieping naar beneden gestort en met levensgevaarlijke verwondingen naar het plaatselijk ziekenhuis gebracht. Het zou volgens Hasan gaan om diverse breuken, maar ook hersenletsels. Hasan probeert nu om zijn moeder via het ziekenfonds -De Voorzorg- naar België te laten overbrengen, maar dat blijkt allemaal niet zo eenvoudig te zijn.

Hijsen van lasten of personen is een hemelsgroot verschil

Bij het hijsen van lasten in de vorm van goederen, dienen de hijsinrichtingen ontworpen te zijn met veiligheid zes -6-. Bij het in dienst nemen dienen zo'n toestellen vóór indienststelling door een erkend organisme gekeurd te worden, bij die proeven wordt de last met veertig procent -40 %- extra, statisch en dynamisch overbelast, tijdens die proeven mag er van het systeem niets vervormen, bewegen, de kabelogen, indien met "U bouten" mogen niet schuiven. Na gebruik moeten de toestellen door een organisme -EDTC Externe Dienst Technische Controle-, desnoods op de werf, periodiek gekeurd worden. Als het over hijstoestellen voor personen gaat, moeten de hijsinrichtingen voldoen aan zestien -16- keer veiligheid, ook deze toestellen moeten na indienststelling periodiek gekeurd worden. In Turkije is dat blijkbaar niet gebeurd.



Voor zover wij weten is er op deze werf niets gebeurd, in Turkije waren het vier verdiepingen en daar liep het fataal af, bouwliften dienen niet om personen te hijsen, dat is zelfs verboden.

Woningcontroles en de nieuwe methodes

Wanneer de -p- overheid inzake woningcontroles precies het geweer nog maar eens van schouder heeft veranderd is ons niet bekend. Hoe dan ook is er sinds kort een "voorcontrole" ingevoerd. Die voorcontrole wordt uitgevoerd door een woningcontroleur aangesteld door het College van Burgemeester en Schepenen -CBS-, dat was in casu bij de woningcontrole bij het Turks gezin het geval, een woningcontrole die wegens een grove fout bij de meting van het stopcontact in de badkamer -zie artikel MM-328-05 van 19 februari 23- door Morsum Magnificat meteen op de korrel genomen kon worden, dat is hun eigen schuld, dikke bult.

Leren uit ervaring

Als de "voorcontrole" voldoende elementen oplevert die de kwaliteit en de gezondheid aantasten, komt er nog eens een woningcontroleur van Wonen in Vlaanderen zelf op bezoek. Huurders moeten immers als de deur wordt platgelopen en alle lokalen van het gehuurde dienen bezocht en geïnspecteerd, altijd knik-

ken en slikken en toelaten hun privacy en rustig huurgenoet te laten schenden. Op 29 september 2022 was er de voorcontrole uitgevoerd door woningcontroleur Jurgen Schoofs, een controleur die pas tijdens de zitting van het CBS van 6 september 2022 werd aangesteld! Heel veel ervaring met woningcontroles kan hij dus nog niet gehad hebben en dat is duidelijk te zien aan de blunder die hij heeft begaan met het hanteren van dat meettoestel -CATU- voor het stopcontact in de badkamer. Het is duidelijk dat dergelijke woningcontroleurs als leerlingen dienen te worden aanzien.

Procedure met waarschuwing

Na de woningcontrole van 29 september 2022 laat stad Genk met een brief van 04 oktober 2022 aan Hasan weten dat er problemen zijn met de woning die niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Stad Genk geeft, in het kader van de waarschuwingsprocedure, de eigenaar de tijd om uiterlijk tegen 30 november 2022 de nodige herstellingen uit te voeren, maar daar gaat het nu juist om, die herstellingen zijn al jaren oorzaak van problemen tussen de eigenaar SHM Nieuw Dak en Hasan. Discussies van wie moet wat doen -lees betalen-, over vocht

en schimmel zijn tussen SHM Nieuw Dak en Hasan al sinds 2013 dispuuten, het vocht en schimmel zijn er tien jaar later nog steeds. Huurder en verhuurder geraken er niet uit, dermate dat SHM Nieuw Dak op 31 januari 2023 een verzoekschrift tot verbreking van de huur neerlegde, we zijn nu vijf maanden later en er is al heel wat inkt gevloeid, maar duidelijkheid is er nog steeds niet.

Als het tocht...

Denken dat er tussen SHM Nieuw Dak en de huurder over de herstellingen een overeenkomst zou kunnen gesloten, is utopisch. Het gezegde "... Als het tocht staan er twee deuren open ..." is hier zeker van toepassing. Ondanks dat door de woningcontrole van 29 september 2022 duidelijk werd dat de woning niet in orde is, Stad Genk voldoende gemandateerden in de Raad van Bestuur van Nieuw Dak heeft, laat Genk op 23 maart 2023 toch een nieuwe controle uitvoeren! Opnieuw wordt de privacy en het rustig huurgenoet van huurders in feite hier onnodig, verstoord. Anderzijds is er over de huurders óók wel een en ander te zeggen, zo weigerde Hasan om het losgekomen stopcontact in de woonkamer vast te laten zetten.

Stopcontact badkamer

Tijdens de nieuwe controle van 23 maart 2023 door woningcontroleur Patrick C. werd er geen opmerking meer geplaatst over het feit dat aan de aardpen van het stopcontact in de badkamer, geen beschermingsgeleider aanwezig zou zijn. Toch werd er aan de bekabeling van dat stopcontact niets gewijzigd. Het is dus duidelijk dat de vorige controleur -leerling, red ?- een blunder heeft begaan. Voor het overige zijn er een aantal tekortkomingen waardoor de Gewestelijke Adviseur Woningkwaliteit Ivan Peeters op 28 maart 2023 aan de burge-meester van Genk adviseert om de woning "ongeschikt of onbewoonbaar" te verklaren. Dat het blijkbaar moeilijk is geworden om "Ongeschikt" of "Onbewoonbaar" te adviseren komen we nog uitgebreid terug in ander artikel.

Erik Verbeeck