

Wonen of niet wonen in Vlaanderen



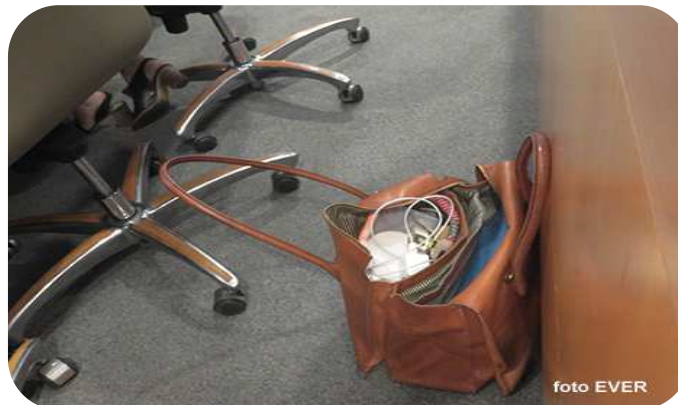
▼ vervolg op online artikel van 15 juni

## Voorstel van Vooruit wordt in een nieuwe show die “Commissie Wonen” heet, afgeketst.

Zes socialisten van Vooruit hadden voor de Commissie Wonen van 15 juni 2023 een voorstel tot resolutie ingediend om de renovatiegraad en de betaalbare huurwoningen in Vlaanderen op te krikken, maar de socialisten, die toch deels gelijk hadden, stonden er bij en keken er naar hoe hun voorstel door de N-VA, de CD&V en het Vlaams Belang -die zich onthielden- naar de prullenmand werd verwezen. Frappant is toch dat de voorzitter van de Commissie Wonen, Kurt De Loor, Gemeenteraadslid voor Vooruit in Zottegem, die de resolutie mee indiende dus ook in 't zand bijt. Ook Minister Diependaele -N-VA- is Schepen in Zottegem, het is onbegrijpelijk dat zo'n combinaties mogelijk zijn, maar in politiek kan, om een machtspositie te veroveren, alles!

### De Loor en Diependaele

We komen nog even terug op vorige laatste alinea. Als Kurt De Loor een socialistisch, dus links gemeenteraadslid in Zottegem is en Matthias Diependaele in dezelfde gemeente als N-VA-er, dus rechts, ook gemeenteraadslid zit, moeten deze politieke tegenpolen in Zottegem mekaar al in de haren zitten maar blijkbaar gebeurt dat niet. Hoe kan het dat deze politieke tegenpolen, blijkbaar zonder problemen, ook in de Commissie Wonen kunnen samenwerken? Dat zegt alles over de politiek. Het 'volk' is alleen nodig om hen in het zadel te stemmen, meer moet dat niet zijn! Sommigen worden in het zadel gezet zonder dat ze verkozen werden! Dat is de reden dat het "volk" in 2024 gekke keuzes zal maken, waarvan het resultaat nog kan verrassen.



De "Sacoché" van Sarah Smeyers verspert de doorgang foei, foei, totaal foute attitude voor een politica en OCMW voorzitter!

### Sarah Smeyers N-VA

Goed om weten is dat Sarah Smeyers in Aalst behalve Schepen, óók voorzitter van het OCMW is, heeft zij met die jobs al niet genoeg hooi op haar vork? Wij gaan proberen uit te vlooien hoeveel leegstaande panden Sarah, verwijzend naar artikel 134 Bis van de NGW, reeds heeft opgevo-

derd? Voor deze Commissie Wonen pakte Sarah Smeyers uit met publiciteit voor de firma Circle die recent -op 02 juni 2022, red- twee circulaire woningen heeft gebouwd, interessant om weten is dat ook minister Matthias Diependaele, die óók N-VA is, bij die gelegenheid in de gazet de show mocht stelen, maar ondertussen, zoals voordien met Homans -óók N-VA-, van een écht sociaal woonbeleid niets

eigen berichtgeving



bakt! Sarah Smeyers is fervent voorstander van het systeem van Circle dat bouwt met hergebruikte materialen, de bouw is immers een CO<sup>2</sup> vervuiler en zorgt voor veel afval. Aangezien dat bedrijf met reeds geprefabriceerde delen werkt, kan de woning na het afleveren van de bouwvergunning, al na enkele weken worden opgeleverd. Onnodig te herhalen dat Vlaanderen tegen 2050 maar liefst 400.000 woningen moet realiseren! In de uiteenzetting komt OVAM en de verouderde VMSW ter sprake. De minister stelt dat de drempel naar circulair bouwen wordt verlaagd, er staan heel wat projecten op stapel onder meer het CABRIO en voor innovatieve projecten legt de Vlaamse Regering maar eventjes tien miljoen euro op tafel, de kassa van de aannemers en Steunpunt Wonen zullen flink gevuld worden, maar of de echte problemen op de woningmarkt, de sociale woningbouw en het verwerven van conforme en betaalbare huurwoningen erop vooruit gaat moeten we eerst zien en dan geloven, er is in deze commissie vast en zeker genoeg geleuterd.

meer volgt op p. 2 ▶

## Sarah Smeyers

Haar fractie is dit voorstel niet genegen onder meer omdat de sociale huisvestingsmaatschappijen vandaag al de mogelijkheid hebben om woningen aan te kopen en zij denkt niet dat het de taak is van de overheid om daar nog meer regels op te leggen. Ook kan het niet de bedoeling zijn dat de sociale huisvestingsmaatschappijen in concurrentie gaan met minder kapitaalcrachtige kopers.

## Vera Jans

Vera Jans werd voor de gelegenheid aangesteld als verslaggever. Zij sluit zich voor een groot deel aan bij Sara Smeyers, temeer omdat het systeem van geconventioneerd huren nog maar in de

### In de marge van Vera Jans

Deze redactie kent deze CD&V politica uit 2012 toen wij in Lanaken onderzoek voerden naar de toepassing van leegstand en krotbelasting die er gekomen is door een klacht van Morsum Magnificat van 10 oktober 2012 bij toenmalig minister van Wonen Freya Van den Bossche die Lanaken op de vingers tikte ! Door de acties van Morsum Magnificat kon Lanaken in 2020, 142.486,03 € en in 2021, 145.860 € aan leegstand- en krotbelasting innen! Vera Jans is dan ook enorm slecht geplaatst om in het Vlaams Parlement over "Wonen" te komen leuteren.

kinderschoenen staat, wat voor hen redenen zijn om op dit moment het voorstel niet te steunen.

## Maxim Veys

Het voorstel tot resolutie werd ingediend door de socialisten Kurt De Loor -voorzitter van de Commissie !-, Bruno Tobback, Hannes Anaf, Thijs Verbeurght, Annelore Goeman en Maxim Veys die aanwezig was. Veys legt de reden dat de partijen de resolutie niet willen steunen bij

het feit dat zij niet willen dat de opdracht van de huisvestingsmaatschappijen wordt verbreed en uitgebreid. Alleszins is het niet te verwachten dat particuliere kopers die vandaag woningen met een E en F label aankopen tegen 2050 deze kunnen upgraden naar een A label, simpelweg omdat zij de middelen daartoe niet hebben.

## NVDR.

Aangezien Maxim Veys ook voorzitter is van de Sociale Huisvesting Maatschappij Wonen Kortrijk, komt het over dat dit voorstel tot resolutie Maxim Veys in diens voorzitterschap goed van pas komt, alleszins daarmee verband heeft, anderzijds heeft hij vaak wel de lef om met de minister een scherp debat aan te gaan wat geen enkele andere politicus hem nadoet. Maxim Veys is de "Poulain" van Philippe De Coene -foto inzet- dat verklaart veel over de politieke carrière van Maxim Veys.

## Vlaams Belang

Guy D'Haeseleer is van oordeel dat de doelstelling nobel is, maar zegt dat de sociale woonactoren er nu al niet in slagen om hun woonpatrimonium voldoende te renoveren, budgetten daarvoor voorzien worden zelfs niet opgenomen terwijl er tegen 2050 al 123.000 sociale woningen gerenoveerd moeten worden tot label A. De sector heeft al laten weten daar tegen op te zien. Dit voorstel lijkt hem symboolpolitiek, de doelstelling kunnen zij onderschrijven, maar de manier om dat te realiseren lijkt hem niet realistisch.

## Stemming

Er is één vóór stem -Vooruit-, 8 tégen stemmen -CD&V, N-VA en Groen- en 2 onthoudingen -Vlaams Belang-.

## NVDR.

Politiek is een spel tussen de partijen die de kiezers, lees het volk, alleen nodig hebben om in het zadel te worden gezet. Eenmaal dat gebeurd, zijn politici alles wat ze vóór de verkiezingen hebben gezegd en erger, beloofd, vergeten. Het zijn allemaal collega's, échte partijen bestaan er niet meer.

## N-VA Misleiding

Deze afbeelding van een lachende Nadia Sminate is misleiding van de N-VA, wij hebben Nadia Sminate nog nooit zien lachen, ze heeft ons ook nog nooit, hautain als ze is, een blik gegund. De socialisten blijven in de omgang de meest joviale politici, dat heeft deze redactie op 25 jaar ervaren.



Nadia Sminate: "Nieuwe Moslimraad is geen structurele oplossing"



foto EVER ©

De Koning tijdens de viering van het 40-jarige bestaan van OCMW's, hier op bezoek bij de stand van het OCMW van Kortrijk waar er een gesprek is met Philippe De Coene.



Guy D'Haeseleer en Adeline Blancquaert van het Vlaams Belang zijn regelmatig aanwezig in de Commissie Wonen, deze partij kiest voor eigenaars en is zeker absoluut sociaal en discrimineert Morsum Magnificat



## Sociaal Verhuurkantoor moet geen EPC aan sociale onderhuurder tonen

een schot voor de boeg van de Volksvertegenwoordigers

### Puur bedrog in nadeel van sociale huurders

Adeline Blancquaert -fotokreeg in de Commissie Wonen van 15 juni 2023 en kattenbel van deze aanwezige redactie toegespeeld met het bericht "Wist ge dat een Sociaal Verhuur kantoor geen EPC aan de onderhuurder dient af te leveren?", Adeline bekeek het kort en gaf het aan een nieuweling van de partij die recent in de Com-

missie Wonen verschijnt en die plakte de kattenbel op de laptop.

### Joke Schauvliege

Na afloop van de Commissie Wonen stelde deze redactie aan de gewezen minister van milieu, Joke Schauvliege, diezelfde vraag, Schauvliege fronste de wenkbrauwen en wilde luisteren naar deze

meer op p3

redactie. Echter Adeline Blanquaert was zo onbeleefd om tijdens het gesprek van Morsum Magnificat met Joke Schauvliege tussen te komen waardoor Joke Schauvliege reageerde "stuur een mail". We weten al langer dat het Vlaams Belang en de CD&V vrij goed overeenkomen, dat is in Aalter idem dito.

### Barslecht EPC

SVK Meetjesland vzw sluit met een zakenman/ijsventer

### .... dat een SVK aan een onderhuurder geen EPC dient af te leveren ....

uit Aalter op de feestdag van 11 juli 2019, een 9-jarig huurcontract af. In artikel 21 van dat contract is opgenomen dat de eigenaar het EPC van 1136 kWh/jaar -inzet- aan de hoofdhuurder heeft overhandigd.

### Misbruik

De sociale kandidaat huurders, bedreigd met een nakende uithuiszetting wegens onbewoonbaar verklaard pand, zijn de verplichting dat de verhuurder een EPC dient te overhandigen, uit het oog verloren. SVK Meetjesland heeft dat barslecht EPC uiteraard ook niet spontaan aan de huurders overhandigd, dat is misbruik van de situatie van de sociale huurders. Bij een verzoek van de huurders achteraf laat verhuurder SVK Meetjesland zonder dat te motiveren -Wet van 29 juli 1991 op de motiveringsplicht-, weten dat een SVK aan een onderhuurder geen EPC dient af te leveren!

### Minnelijke schikking mislukt

Behalve het opstijgend vocht dat na een injectie door de ter zake onkundige eigenaar geen soelaas bracht, manifesteerden zich al snel na de intrede diverse problemen. De verhuurder, SVK Meetjesland vzw, werd met tig aangetekende brieven in gebreke gesteld zodat een poging tot minnelij-

## SVK's moeten aan onderhuurders een dergelijk EPC attest niet tonen, maar is dat wel zo ?



ke schikking bij de Vrederechter was aangewezen. Door die poging werd via de vervangende Vrederechter van het Kanton Deinze een Architect aangesteld die in januari 2023

### SVK Meetjesland vzw, dat de verhuring van 260 panden realiseert, weet niet waarom zij iets wel of niet moet doen !

het EPC aan het SVK opvroeg, pas toen zijn ook de huurders in bezit gekomen van dat EPC.

### Hoofdhuurder en onderhuurder

In een brief van 4 april 2023 schrijft SVK Meetjesland vzw -lees Slap Verhuurkantoor...- in de slotlinea " *De onderhuurder is niet verplicht om een kopie van het EPC te overhandigen aan de derde partij* " einde citaat. Dit antwoord raakt kant noch wal en getuigt van de competentie van dat SVK dat de hoofdhuurder is en de zogenaamde derde, de onderhuurder.

Geachte,

Als antwoord op uw bericht van 24.05.2023 11:53 geven wij graag het volgende mee: Artikel 9.2.4 van het Energiebesluit legt de verplichting om over een EPC te beschikken bij de eigenaar. Bij onderverhuur is het de verhuurder die verhuurt. De wetgeving legt geen verplichting bij de verhuurder om over een EPC te beschikken.

'Een eigenaar die een residentieel gebouw of een residentiële gebouweenheid te huur wil aanbieden, moet over een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen beschikken. De eigenaar moet op eenvoudig verzoek van een kandidaat-huurder een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen kunnen voorleggen. Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst verstrekt de eigenaar van het gebouw of de gebouweenheid de huurder een kopie van een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen.'

Vlaams Energie- en Klimaatagentschap  
Koning Albert II-laan 20 bus 17  
1000 Brussel

### Geen motivering

24 mei 2023 verzoeken de betrokken huurders het SVK Meetjesland vzw om een motivatie waarom zij dat EPC niet zouden moeten geven. Wanneer ambtenaren zeggen dat iets niet of juist wel moet, dan moeten deze die bewering ook motiveren. Met een e-mail van 25 mei 2023 om 08:45u. laat SVK Meetjesland het volgende weten : " ... *de opzoekingen voor en verwerking van uw vraag kan even op zich laten wachten* ...", einde citaat. SVK Meetjesland vzw, dat de verhuring van 260 panden realiseert, weet niet waarom zij iets wel of niet moet doen !

## Art. 9 Energiebesluit

Tot op heden, na zes weken, heeft SVK Meetjesland vzw haar bewering nog steeds niet gemotiveerd maar op 24 mei 2023 werd de vraag ook aan het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap -VEKA- gesteld. Op 30 mei 2023 laat het VEKA het volgende weten -zie inzet-.

Maxim Veys en  
Joke Schauvliege

Voor deze redactie zegt Artikel 9.2.4. eerder dat de huurder, in casu de onderhuurder, wel dergelijk het EPC zou moeten ontvangen, maar geraffineerde juristen zullen het wellicht anders interpreteren. Feit is dat de huurders van het pand, alhoewel ze niets verkeerd hebben gedaan en de huur netjes betaalden, toch de pineut zijn, dit is zéker werk voor de socialisten die zich meer dan de andere partijen bezighouden met wonen. Deze redactie heeft haar belofte tegenover Joke Schauvliege gehouden en al-

les onderbouwd uiteengezet, ook Maxim Veys ontvangt dit artikel. Gaan we nu een reactie ontvangen ?

### Is er een hiaat in het Staatsblad rond de publicatie van de Vlaamse Codex Wonen 2021 ? Een jurist van Wonen in Vlaanderen beloofde te reageren, maar we wachten ....

▶ meer op p4

Redactie 9 juni 2023

De administratie van de minister van Wonen, Matthias Diependaele, bij momenteel de tanden stuk op een beroep dat tegen de beslissing van de burgemeester van Aalter -lees Cremlin- van 16 mei 2023 tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van het pand Pauwelsbos 4 te Bellem werd ingediend. Uit een brief van de administratie van 6 juni 2023 blijkt dat er een verschil is tussen de publicatie van de Vlaamse Codex Wonen 2021 in het Staatsblad en de versie die op de website van Vlaanderen is gepubliceerd, een jurist van Wonen in Vlaanderen bekijkt het.



Commissie Wonen 15 juni 2023, Antoon Van Dyck zaal -links Schauvliege -CD&V- en rechts Veys -Vooruit- Wie gaat ons antwoorden ?

## Twintig dagen

Het beroep tegen de beslissing van 16 mei 2023, genomen door burgemeester Pieter De Crem -CD&V- werd op 01 juni 2023 wettig ingediend wat de administratie van de minister met een brief van 6 juni 2023 heeft laten weten, het beroep is ontvankelijk en het wordt onderzocht! Ondanks dat de verzoekers een lijvig en onderbouwd dossier van 15 pagina's, 20 foto's en 27 bijlagen hebben ingediend, staat er in de brief van de administratie een eigenaardige passage -inzet 1-

## Staatsblad

Wanneer we de publicatie van de Vlaamse Codex Wonen 2021 gepubliceerd in het Staatsblad van 08 december 2020 -pagina 85245 Staatsblad en pagina 45 van 356 van de Codex- consulteren is de passage -inzet 1- niet te zien.

## De administratie, en de uitvoeringsbesluiten

In tegenstelling tot wat Vera Jans -CD&V- in de Plenaire vergadering van 15 juni 2023 minister Diependaele voor de voeten gooide, de administratie bij Wonen Vlaanderen niet te kunnen bereiken, lukte ons dat na een 2e poging wel. Wanneer de ambtenaar ermee geconfron-

U kunt, geheel vrijblijvend, het beroepschrift aanvullen door binnen de twintig dagen na datum van deze brief een schriftelijke nota te bezorgen (per brief of bij voorkeur per e-mail) aan de dienst Beroepen Woningkwaliteit via bovenstaande contactgegevens.

inzet 1

### Artikel 3.17/1. (18/02/2023- ...)

inzet 2

§1. De kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep, vermeld in artikel 3.14, eerste lid, en 3.15, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gebeurt met een beveiligde zending. Ten aanzien van de gewestelijk ambtenaar volstaat een kennisgeving via VLOK.

§2. De termijn waarin men de argumenten, vermeld in artikel 3.14, eerste lid, en 3.15, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 schriftelijk bekend kan maken, bedraagt twintig dagen na de dag waarop de kennisgeving van de ontvankelijkheid is ontvangen.

§3. Het personeelslid dat daarvoor door het hoofd van het agentschap is aangesteld, kan de opdracht geven aan de volgende personen om een conformiteitsonderzoek uit te voeren als dat noodzakelijk is voor de beoordeling van het beroep:

- 1° een woningcontroleur die tewerkgesteld is door het agentschap;
- 2° een wooninspecteur;
- 3° een agent van de gerechtelijke politie die is aangesteld voor de handhaving van boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek, vermeld in het eerste lid, wordt betekend aan de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht. Ten aanzien van de gewestelijk ambtenaar en de burgemeester volstaat een kennisgeving. Binnen een vervalttermijn van tien dagen na de dag waarop de voormelde betekening is ontvangen, kunnen de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht schriftelijk hun argumenten over de vaststellingen van het conformiteitsonderzoek bekendmaken aan de minister op het adres van het agentschap in Brussel.

Niets van deze tekst is te zien in het Staatsblad van 8 december 2020

teerd wordt dat die 20 dagen in geen enkel artikel van de Codex en de beroepsprocedure te vinden is, is dat voor de ambtenaar een zeer ongewone vraag van een burger! Maar een nadere verklaring op niveau wakkerde de ambtenaar aan tot nader onderzoek, de dame verwees naar de uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

## Niet in het Staatsblad ?

We gaan op zoek en vinden op deze link <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1033919&geannoteerd=false#H1100471> op datum van 11/09/2020 **Besluit van de Vlaamse Regering tot**

**uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).** Maar dan zijn we er nog niet en dienen verder te zoeken naar de Algemene Bepalingen artikel 3.17, eigenaardig genoeg is op dat document (18/02/2023) toegevoegd? Dit is in geen geval de website van het Staatsblad maar die van Vlaanderen.be

## In februari 2023 toegevoegd ?

In ieder geval is het artikel 3.17 dat hier belangrijk is, op de website van Vlaanderen veel uitgebreider dan in het staatsblad, daar is zelfs een 3.17/1. en het is daar dat de passage die de

administratie toepast te zien is -inzet 2-.

## Vragen aan Jurist

Na telefonisch contact hebben wij met een e-mail van 15 juni 2023 om 15:51u. uitleg gevraagd aan Jurist Jo Goossens, stafmedewerker van Wonen in Vlaanderen. We kijken met heel veel belangstelling uit naar het antwoord van de heer Goossens. Wonen in Vlaanderen moet beseffen dat er ook burgers zijn die niet alles slikken en niet altijd knikken.

Erik Verbeeck