© Morsum Magnificat

Ander Nieuws

Morsum Magnificat ®

ISSN 1373-833x

Professioneel

28e jaargang

reproduceren zonder schriftelijke toelating van de uitgever is verboden www.presscopyrights.be

Voorheen telde Vlaanderen 309 gemeenten maar enkelen fuseerden zodat het er nu nog 285 over zijn. Alhoewel het conformiteitsattest - CA - in de Vlaamse Codex Wonen van 15 juli 1997 werd ingevoerd moeten de lokale besturen de invoering ervan individueel door de gemeenteraad - GR - bekrachtigen. Aangezien handhaven voor de politiek niet sympathiek is zijn er tot op heden, 29 jaar later, nog maar 120 gemeenten die het CA invoerden!



eigen berichtgeving

Erik Verbeeck
Hoofdredacteur

Immo kantoor loog over conformiteit : Schepen van Wonen Eeklo laat na melding optreden

De auteur die betrokken partij is, bezocht op 6 november 2026 om 17u. het reeds in MM-368-01 besproken pand aan de Kerkstraat in Eeklo. Toen na afloop van het bezoek, gezien de gevaarlijke trappen, aan de aanwezige van Immo Yves werd gevraagd of het pand over een conformiteitsattest beschikt antwoordde de man positief en dat een CA in Eeklo verplicht is. De auteur gelooft dat niet en informeert via het bestuursdecreet bij de Algemeen directeur van Eeklo die nog niet reageerde, Geert Inslegers doet dat wél en bevestigt aan deze redactie dat er voor het pand géén CA werd afgeleverd en de “Waarschuwingsprocedure” wordt opgestart, dit is inderdaad voor gemeenten een mogelijkheid maar we hadden in casu liever gezien dat Eeklo meteen een procedure was opgestart tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid, tenslotte probeert Immo Yves een pand te verhuren dat strijdig is met artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

lees verder op p2

Maldegem / Eeklo 11 november 26

Eeklo besliste in de GR van 30 maart 2022 de invoering van het CA en wijzigde met # 03.14 de modaliteiten ervan in de GR van 21 oktober 2024, wijzigingen die ingaan op 1 januari 2025.

Gefaseerd, termijn, kostprijs

Het lijkt er verdacht veel op dat de gemeenten, wat de toepassing betreft, gestuurd worden door de VVSG, gemeenten volgen na-



Geert Inslegers - Vooruit - Vijfde schepen en Schepen van Wonen in Eeklo start na melding van deze redactie de waarschuwingsprocedure.

genoeg hetzelfde stramien, de gefaseerde invoering. In Eeklo moeten panden die 35 jaar of ouder zijn, vanaf 1 januari 2025 over een conformiteitsattest beschikken, de geldigheidsduur wordt gekoppeld aan het aantal gebreken die op het technisch verslag voorkomen, het is wat ingewikkeld om hier de uitleg over de “categorieën” uiteen te zetten, in de vorige regeling hanteerde men “strafpunten” en toen was 15 de maximum, boven de 15 was het pand al ongeschikt, nu maakt men een combinatie van ongeschikt/onbewoonbaar. De geldigheidsduur schommelt tussen 5 en 10 jaar.

De controle is soms gratis, maar in Eeklo vraagt mijn voor een woningcontrole 200 euro. Waarom Eeklo de invoering pas in 2022 doorvoerde, 25 jaar na juli 1997, is onbegrijpelijk.

Immo kantoren vaak in de fout

Deze redactie is reeds eerder met Immo kantoren in de clinch gegaan, waarvan Infinimo het ergste, zij verhuurden een feitelijk onbewoonbaar pand en de hele zaak kreeg een fameus juridisch staartje waarbij Infinimo, dat zich liet verdedigen door de advocatenbatterij Everest, ongelijk kreeg en opdraaide voor alle gemaakte kosten.

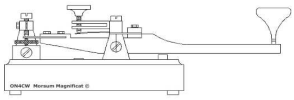
Artikel 10 BIV

Immo kantoren maken er zich, bij het te huur aanbieden, of ter beschikking stellen van een feitelijk onbewoonbaar pand, vanaf met de kwinkslag dat het de verantwoordelijkheid is van eigenaar, maar dat klopt niet. Artikel 10 van de deontologische code van de vastgoedmakelaars - BIV - is duidelijk, óók een tussenpersoon mag geen pand verhuren behept met gebreken die van openbare orde zijn zoals elektrocutie- en CO vergiftigingsgevaar. Helaas heeft deze redactie in meer dan één dossier moeten vaststellen dat het BIV haar leden beschermt en niet sanctioneert -sic-.

In dit nummer

✓ Te Huur in Eeklo





Telegrafie is de oudste en eenvoudigste manier om verbindingen te maken.

Morsum Magnificat ® Professioneel

Is een tijdschrift dat maandelijks één of meerdere malen online en op aanvraag geprint verschijnt. Het is tot spijt van wie het benijdt, totaal onafhankelijk en onderscheidt zich van de klassieke pers omdat wij dieper ingaan op het “maatschappelijke”. Het algemeen belang staat aan de top en dat zonder politieke of andere inmenging, daardoor kunnen onderwerpen behandeld worden die elders onvoldoende of helemaal niet aan bod komen. We bestrijden corruptie, incompetentie, machtsmisbruik en fraude. Lezers kunnen via info@morsum-magnificat.be reageren.

Verantwoordelijke uitgever - Erik Verbeeck - Zilvererf 21/0.03 9990 Maldegem 0473 76 25 73

>> vervolg van p. 1

Door het opstarten van de waarschuwingsprocedure treedt in casu de gemeente Eeklo, om tot een oplossing te komen, op als bemiddelaar tussen huurder en verhuurder, terwijl er eigenlijk nog geen huurder is en de makelaar de wet overtreedt door als tussenpersoon een pand te verhuren dat niet voldoet aan de wet. Anderzijds siert het de schepen wel om, meteen na de melding, de ambtenaar van Wonen van Eeklo te laten optreden.

Melding en optreden door de gemeente

Artikel 3.10 Vlaamse Codex Wonen 2021 : *Een gemeente die een melding ontvangt over de mogelijk gebrekkige kwaliteit van een woning geeft een ontvangstbewijs aan de melder, verstrekt hem informatie over de procedures, vermeld in dit deel en in deel 5, titel 1, en kan binnen een korte termijn, die de Vlaamse Regering nader bepaalt, een conformiteitsonderzoek uitvoeren, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3. Als de melding de vorm heeft van een mededeling van een dergelijk conformiteitsonderzoek, kan de gemeente zich op dit conformiteitsonderzoek baseren om vast te stellen of de woning al dan niet conform is.*

En verder :

Als is vastgesteld dat de woning niet conform is, kan de gemeente, in de gevallen die de Vlaamse Regering nader bepaalt, aan de houder van het zakelijk recht een termijn geven om de woning conform te maken. De gemeente doet dit binnen de maand na de melding, vermeld in het eerste lid. De gegeven hersteltermijn eindigt in ieder geval binnen de drie maanden na deze melding. Tegelijkertijd waarschuwt de gemeente de houder van het zakelijk recht voor de mogelijke gevolgen bij gebrek aan herstel en brengt ze de bewoners van de toegekende herstelltermijn op de hoogte.

> " .... makelaars spreken voor een bezichtiging op hetzelfde uur af met tientallen kandidaten die dan op een rij staan te wachten .... "

Respectloos

De niets vermoedende kandidaat huurder die zich verplaatste en zelf vaststelt dat het pand niet voldoet, is eraan voor de moeite, dit Immo kantoor maakt er de gewoonte van om tig kandidaten op hetzelfde uur het pand te laten bezoeken waardoor telkens


IMMOYVES

Beste klant,

Heeft U interesse in de huurwoning gelegen in **Eeklo, Kerkstraat**
Scan dan de qr- code hieronder om U kandidaat te stellen

Werkt de qr-code niet? Stel U dan kandidaat via volgende link:
https://shorturl.at/fVSRG

Indien U nog verdere vragen heeft kan U ons steeds bereiken
verhuur@immoyves.be of op **09 344 94 44**.

Met vriendelijke groeten,
Het Immo Yves team

Immo Yves - Stationsstraat 81, 9900 Eeklo

Bij het indienen van je kandidatuur als huurder moet je ook een recto verso kopie van je identiteitskaart uploaden, weiger je dat te doen, dan kan de kandidatuur niet vervolledigd worden en val je uit de boot

een tiental bezoekers kris, kras door het pand lopen terwijl op die manier private zaken van mekaar te grabbel worden gegooid. Bij bezoeken aan de panden aan de Kerkstraat en Bus XX te Eeklo dienden een vijftiental kandidaat huurders in rij aan te schuiven, op 6 november 2026 was het al behoorlijk koud, maar de kandidaat huurders, ook die met kleine kinderen, dienen in de kou aan te schuiven voor het "wedstrijdbezoek" en te wachten totdat zij van de "mijnheer" van het verhuurkantoor toelating krijgen om dan met mondjesmaat binnengelaten te worden !

Digitaal

Dat we tot ongenoegen en onkunde van veel ouderen, meer en meer in een digitale wereld leven is een feit, het blijkt volgens Magda De Meyer - Vooruit - dat de Ouderenzorg zich daarover ook zorgen maakt en wil verhinderen dat de toegang tot onze systemen alleen nog via digitale weg zou mogelijk zijn en men is er al in geslaagd dat de gemeentebesturen ook een analoge toegang moeten blijven verzekeren. Dat nu ook Immo kantoren hun kandidaat huurders dwingt om zich via QR Codes in te schrijven - inzet - is voor Magda De Meyer nieuw en zal op de agenda van de Ouderenraad worden gezet. Het laatste woord over de digitalisering van ouderen (75 +) is duidelijk nog niet gezegd.

Kopie identiteitskaart opvragen is niet toegelaten

Het opvragen van een kopie van de identiteitskaart in het stadium van het bezoek aan een pand dat te huur wordt aangeboden, is volgens de privacywet -AVG/GDPR-, de wet op het Rijksregister -RRN- en het Vlaams Woninghuurdecreet niet toegelaten, maar in de praktijk is dat dode letter, eigenaars en Immo kantoren worden immers overstelpt met aanvragen om te huren, honderd kandidaten voor één pand zijn geen uitzondering, kandidaat huurders worden vaak onrespectvol behandeld, makelaars spreken voor een bezichtiging op hetzelfde uur af met tientallen kandidaten die dan in een rij staan te wachten! Onaanvaardbare praktijken.

Eeklo respecteert het bestuursdecreet niet

Het moet blijken dat de stad Eeklo zich in zeer stormachtige wateren bevindt, burgemeester Koen



Loete CD&V - foto - heeft zijn politieke kliek duidelijk niet meer in de hand. Algemeen directeur Meike Van Grembergen stapte op en werd langdurig ziek, idem dito met haar opvolger Christophe Van Goey, er is sprake van intimidatie, psychosociale druk en dies meer. Eeklo kan door afwezigheid van een Algemeen directeur het bestuursdecreet niet respecteren, beroep aantekenen bij de Beroepsinstantie is geen probleem, maar dat is een procedure waarmee we minstens zes weken verder zijn wat tijdverlies betekent.

Conformiteitsattest - CA -

Ondanks dat Schepen van Wonen Geert Inslegers - Vooruit - telefonisch bevestigde dat het betreffende pand aan de Kerkstraat niet over een conformiteitsattest beschikt, wenst Morsum Magnificat het schriftelijke bewijs daarvan te ontvangen en dat moet de Algemeen directeur binnen de 20 dagen na aanvraag afleveren. Ondertussen werd Eeklo via een aangetekend -RP/AR- schrijven in gebreke gesteld,

Vrederechter Kanton Eeklo en BIV

De auteur, zelf al jaren betrokken partij, wil nu na 15 jaar onderzoek en sinds 2009 prijkende op de lijst voor een sociale woning, een einde stellen aan de praktijken van de verhuurders en Immo kantoren. Infinimo heeft daarvan reeds een staaltje ontvangen. Anderzijds kreeg de auteur ongelijk bij een verzoek tot schade bij de persgeile Vrederechter van het Kanton Tielt. Opnieuw gaat de auteur dezelfde modus operandi volgen, nu bij de Vrederechter van het Kanton Eeklo en ook het BIV vatten, maar de beroepsvereniging kiest onterecht en meestal de kant van haar klanten, de vastgoedmakelaars. Toch is artikel 10 van de Deontologische Code van de Beroepsmakelaars - BIV - duidelijk : " .... *de vastgoedmakelaar mag geen opdracht aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan de aard of het voorwerp strijdig is met de bepalingen van dit reglement en de richtlijnen ervan, de bepalingen overtreedt die van dwingend recht of van openbare orde zijn, of zijn onafhankelijkheid in gevaar brengt .De vastgoedmakelaar mag evenmin een opdracht aanvaarden, nastreven of voorzetten waarvan hij weet dat de aard of het voorwerp gerechtelijke beslissingen schendt* ... ", einde citaat.

Makelaar Immo Yves

De auteur heeft de voorbije maanden drie panden bezocht van Immo Yves en zich telkens vragen gesteld over de kwaliteit ervan. De trappen naar de 1e en 2e verdieping van een pand aan de Kerkstraat dat op 6 november 2026 werd bezocht, zijn duidelijk gevaarlijk, dat blijkt ook de mening van de bevoegde Schepen van Wonen die de waarschuwingsprocedure laat opstarten, actie bij de Vrederechter van het kanton Eeklo volgt.

Erik Verbeeck