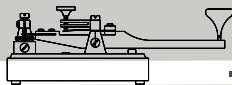




ISSN 1373-833X

Professioneel



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

21e jaargang

BRUSSEL

artikel 23 van de Grondwet is een vodge papier

Vlaanderen: "half of verplicht ondermaats" wonen, een schande !

Andermaal en tot vervelens toe voor de politici -de verkozenen des "Volks"-, deze auteur is ondertussen gevreesd ervaringsdeskundige. En nogmaals voor de Roddelgazet voor de Journalistiek -RvdJ- zijn wij in deze vaak ook betrokken partij. Tien jaar ingeschreven op de lijst voor een sociale woning. In twaalf jaar evenveel keren moeten verhuizen en vijf maal uithuis gezet! Een uithuiszetting is een schending van de mensenrechten! Toch verandert er in de woonproblematiek, ondanks veel boeken en politieke bla, bla, geen sikkepit, is er geen verbetering te zien. Zij die onderzoekscijfers publiceren worden door de Vlaamse -p-Overheid betaald! Steunpunt Wonen ontvangt om over de bekende weg te schrijven over vijf jaar bijna vier miljoen euro! De universiteiten die al veel belastinggeld opstrijken, passeren voor deze onderzoeken nog eens langs de kassa!

De drie klassiekers, pers, politiek en justitie in de fout.

Deze redactie bezit ondertussen een stapel boeken die samen meer dan tweeduizendvijfhonderd pagina's bevatten en is sinds 2007 geconfronteerd met de woonproblematiek. Heeft ondertussen over een periode van zeven jaar van Limburg tot West Vlaanderen, maar liefst 282 huurpanden bekeken, Morsum Magnificat heeft dus wat de woonproblematiek en vooral wat de staat van de te huur

aangeboden betreft van onder meer het vet betaalde Steunpunt Wonen niets te leren. De "klassieke 3", de politiek, de pers en de justitie, zijn daarvan de oorzaak. Malafide verhuurders kunnen ongestraft panden blijven verhuren die niet voldoen aan de wettelijke voorschriften. De Vrederechters verbreken vlotjes de huurcontracten en de vaak onschuldige huurder wordt op de straat gezet, deze redactie heeft dat sinds 2007 maar liefst vijf keer ondergaan! Als een Vrederechter die een huurcontract verbreekt omdat de woning na een advies



Matthias Diependaele leest zijn les voor, het zijn de medewerkers die de kennis bezitten, zoals MV -links op de foto- de minister tooit zich met de veren van een ander daar zijn politici zeer goed in.

eigen berichtgeving



blijft tolereren, zullen malafide verhuurders de sociale klasse in de problemen blijven brengen. Het systeem wil niet dat alles correct verloopt, de sjoemelaars, de fiscale en sociale fraudeurs worden beschermd, Morsum Magnificat bezit daarvan in minstens drie zaken de bewijzen. Vooral de Vrederechters spelen een zeer grote rol en houden



Vlaams Belang -Aline Blancquaert en Guy D'haeseleer-. Aline over de praalgraven en Guy over asielzoekers die de wooncrisis zouden veroorzaken, is deels de waarheid. Door de instroom van vreemdelingen is de deur voor huisjesmelkers nog verder open gezet, politiek en justitie sluiten de ogen voor de verhuring van niet conforme woningen. Als het Vlaams Belang beweert een sociale volkspartij te zijn, zouden ze dat moeten weten.

tot ongeschiktheid, dus een wanprestatie van de verhuurder, die verhuurder daarvoor niet straft, wil dat zeggen dat justitie de malafide verhuurders de hand boven het hoofd houdt. Tot zolang justitie dat

maar al te vaak, zoals recent in Aarschot, de malafide verhuurders de hand boven het hoofd. In dat dossier speelt zelfs het kadaster - RZSJ- een grote rol.

"Ditjes en Datjes" uit de Commissie Wonen van 14 november 2019 waar het debat wordt gevoerd door duidelijk welstellende Volksvertegenwoordigers die, wars van enige ervaring, redeneren als de allerbeste stuurder die aan wal staan.

Vluchtelingen, hier, daar ginder en ook in de Commissie Wonen.

De problemen met de vluchtelingen strekken zich ook uit over de huurmarkt. Katrien Partyca -CD&V-, die wéér eens haar tas letterlijk in de door-gang sméét, wilde van minister Diependaele weten of hij weet heeft van de problematiek van erkende vluchtelingen die voor het vinden van een woning, ter vervanging van het dak dat zij krijgen tijdens hun opvang, slechts 2 maanden tijd hebben -termijn opgelegd door de federale overheid-. Concreet wilde ze weten of de minister daarover overleg gaat plegen met de federale overheid, oftewel kan de minister daar, binnen de Vlaamse bevoegdheid, een antwoord/oplossing voor bieden.

Druk op private huurmarkt.

De minister erkent het probleem van de druk op de private huurwoningmarkt, vooral op het goedkope segment en ziet ook in dat dit het voor erkende vluchtelingen moeilijk maakt een betaalbare kwaliteitsvolle woning te vinden. Diependaele merkt op dat dit niet alleen geldt voor de erkende vluchtelingen, maar ook voor andere socio-economische kwetsbare groepen. De private huurmarkt vertegenwoordigt 20% van de totale woningmarkt en heeft dus een belangrijke functie in het verschaffen van een woning.

Positieve ontwikkelingen?

De minister ziet echter ook een aantal positieve ontwikkelingen op de private huurmarkt en noemt er drie: **De woonsurvey van 2018** laat wel een prijsstijging zien maar niet voor de kleinere woningtypes, die blijft stabiel; **de huurprijzen** zijn niet ster-

ker gestegen voor de meest kwetsbare groepen; de groep die betaalbaarheidsproble-

hurders. Het zijn de lokale besturen die de regie in handen hebben omdat zij het best

kan aanstellen, een voorbeeld daarvan is Koekelare. Dat het Steunpunt Wonen, dat jaarlijks bijna 4 mio euro van de Vlaamse Overheid opstrijkt, onvoldoende objectief kan zijn is nogal wiesdes. Drie Universiteiten UGent - UAntwerpen en VUB sloppen al genoeg belastinggeld op, nog extra miljoenen om over de bekende weg studies te maken en boeken te schrijven, is een brug te ver.



In het midden minister Matthias Diependaele, links medewerkers van zijn kabinet, rechts de Voorzitter van de Commissie Kurt De Loor

men ondervindt tussen 2013 en 2018 een status quo kent. Erkende vluchtelingen kunnen

de specifieke noden kennen. NVDR.



Veertien Volksvertegenwoordigers zetelen in de Commissie Wonen, maar ze komen lang niet allemaal of ze zijn veel te laat. Wonen is een probleem van de sociale klasse en dat is voor Volksvertegenwoordigers ver van hun bed show.

bovendien, net zoals andere kwetsbare groepen, beroep doen op bestaande steunmaatregelen zoals **huursubsidie, huurwaarborglening en inschrijving voor een sociale huurwoning**. Diependaele benadrukt dat er, zoals Katrien Partyca voorstelt, géén instrumenten zullen worden

Diependaele merkt op dat dit niet alleen geldt voor de erkende vluchtelingen, maar ook voor andere socio-economische kwetsbare groepen

ontwikkeld die erkende vluchtelingen zouden bevoordelen tegenover andere kandidaat

Morsum Magnificat die met haar twee voeten al tien jaar midden in de woonproblematiek staat, kan over de zogenaamde positieve ontwikkelingen die de minister -duidelijk wars van kennis- hier opnoemt in de praktijk niets merken. Door de grote instroom van vluchtelingen wordt het -conform woninggras van zij die hier al lang op zoek zijn, nog meer weggemaaid en kunnen de malafide verhuurders hun niet conforme, ongeschikt of onbewoonbare panden nóg beter kwijt. De modaliteiten om een huursubsidie te bekomen zijn ook strenger geworden, óók dat is zeker geen positieve ontwikkeling. Er zijn nog steeds te weinig wooninspecteurs die bovendien nog steeds niet geaccrediteerd zijn en de gemeente om het even wie als wooninspecteur

Als een belangrijk antwoord op de woonbehoefte is er in deze, volgens Diependaele, een belangrijke rol weggelegd voor SVK's en SHM's, alleen al daarom wordt de investeringsmachtiging tijdens huidige legislatuur opgetrokken naar meer dan 4,2 miljard ten gunste van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen. Maxim Veys -sp.a- kwam na het antwoord van minister tot de conclusie dat deze weinig of niets zal doen om de woonproblematiek aan te pakken en hij hekelt ook het regeerakkoord waarin de afschaffing van het SVK-puntensysteem is opgenomen zodat er geen voorrang meer is op basis van woonnood terwijl vandaag 54% van de toewijzingen gebeurt op basis van woonnood.

NVDR.

Met de opmerking over het afschaffen van de punten heeft de socialist Maxim Veys wel gelijk. Maar Morsum Magnificat die tien jaar op lijsten prijkt, heeft in die periode nog nooit gezien op welke plaats ze op die lijst, zelfs na vijf uithuiszettingen, is terecht gekomen!

Steven Coenegrachts -Open VLD- denkt dan weer aan huursubsidies om de erkende vluchtelingen naar de private huurmarkt te loodsen om te vermijden dat deze in handen vallen van huisjesmelkers, hij denkt evenmin dat verlenging



foto EVER

Maxim Veys, de "coming man" in de Commissie Wonen van de sp.a. Hij bevat de materie in ieder geval beter dan het Vlaams Belang. Maar Maxim Veys is tegen het opsporen van eigendommen van vreemdelingen die hier een sociale woning vragen, dus "vreemdelingen eerst", Veys is op de koop toe voorzitter van een SVK!

van de verblijfst termijn in lokale opvanginitiatieven een oplossing zal zijn.

NVDR.

Deze Open Vld politicus snapt er duidelijk niets van, nogal wies, het is in deze partij dat de kapitalisten te vinden zijn die huizen bezitten die niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden en uitgerekend die huizen verhuurt waarvoor nooit een huursubsidie wegens niet conform, zal kunnen verkregen worden. Recent voorbeeld daarvan zijn de Open Vld idioten van Serré -dixit Hans Geyskens- in Rillaar, vriendjes van Gwendolyn Rutten die bleef stilzitten bij een ongeschikt verklaring van een pand van Micha bvba. Na beroep bij de minister werd het pand aan de Tieltsseweg 272 bij een MB van 30 september 2019 uiteindelijk ongeschikt verklaard.

N-VA, Vlaams Belang en Groen.

Ook Sarah Smeyers -N-VA- is die mening toegedaan maar denkt ook dat de installatiepremie voor erkende vluchtelingen herbekeken moet worden, dat is een dure zaak en helpt de vluchtelingen niet bij hun zoektocht naar een woning.

NVDR.

De installatiepremie is er niet alleen voor vluchtelingen. Ook zij die uit een ongeschikte naar een geschikte woning moeten verhuizen en daardoor feitelijk dakloos worden, ontvangen eenmalig een installatiepremie, bedrag dat varieert

naargelang de situatie. Sarah Smeyers is wel onvolledig met haar bewering dat bij een bezetting "Ter bede" van een pand, daar geen domicilie kan worden genomen, Morsum Magnificat heeft aan Sarah Smeyers daarover uitleg gevraagd, maar tot op heden nog niet bekomen.

Guy D'haeseleer -Vlaams Belang- is ervan overtuigd dat het probleem, waarmee de overheid is opgezadeld door Fedasil, alleen kan opgelost worden door de instroom van vluchtelingen te stoppen.

NVDR.

Guy D'haeseleer is er waarschijnlijk niet van op de hoogte dat Fedasil aan LOI's -Lokaal Opvang Initiatief- voor de opvang van vluchtelingen 33 euro per dag per asielzoeker aan OCMW's betaalt. OCMW's -zoals dat van Tremelo- dumpen dan uit puur geldgevoel asielzoekers in onbewoonbare koten. -Voorbeeld Kalvenestraat in Tremelo-, niet het Vlaams Belang in Tremelo -Alain Verschaeren- maar Morsum Magnificat heeft daar een einde aan gemaakt. Het woonprobleem manifesteert zich al van vóór de instroom van asielzoekers.

Leegstandsbeheer sociale woningen

Vorig jaar stonden, volgens An Moerenhout -Groen-, 11.000 sociale woningen leeg terwijl er 150.00 gezinnen op de wachtlijst staan. Sedert juli 2017 werd Camelot Europe erkent voor een periode van 4 jaar als beheerder van sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatie

of sloop. In december 2018 werd, met hetzelfde doel, ook bvba Entrakt erkend als leegstandsbeheerder. Deze erkenning houdt in dat woningen alleen kunnen aangeboden als deze over een conformiteitsattest beschikken. In oktober 2019 kwam echter aan het licht dat Camelot niet over een dergelijk attest beschikt voor een aantal woningen in Kessel-Lo zodat stad Leuven niet anders kon dan de appartementen onbewoonbaar verklaren met als gevolg dat 33 kwetsbare gezinnen op straat terecht komen en dat is niet het eerste voorval. Het Huurdersplatform geeft aan dat er nog dossiers lopen waarin leegstandsbeheerder Camelot woningen zonder een conformiteitsattest in bezetting ter bede geeft.

NVDR.

An Moerenhout -Groen- is tegen invoering van het conformiteitsattest omdat er dan nog meer mensen op straat dreigen te komen, dit is in strijd met alle logica. De Groenen kiezen resoluut voor vreemdelingen en asielzoekers, autochtonen worden door de Groenen gewoon gediscrimineerd ten voordele van hun kiesvee, de vreemdelingen. Een verplicht conformiteitsattest geeft recht op een huursubsidie waardoor mensen met een lager inkomen toch een pand kunnen huren dat -redelijk- in orde is, Groen is oorzaak van veel prijsstijgingen, onder meer elektriciteit wegens de hoge kosten van de groenestroomcertificaten waarvan Magda Aelvoet & Co aan de basis liggen -opsomming niet limitatief-.

Kinderschoenen met kinderziektes.

Het systeem van leegstandsbeheer is een recent fenomeen en staat nog in de kinderschoenen, compleet met kinderziektes, zo geeft Diependaele volmondig toe, en het is de bedoeling deze kinderziektes eruit te halen. De SHM's hebben de keuze om ja dan nee samen te werken met deze leegstandsbeheerders. Momenteel werken vijf SHM's samen met Camelot. Verder zullen twee SHM's met Camelot gaan samenwerken, en hebben twee SHM's met Camelot samengewerkt. Die laatste twee SHM's hebben de samenwerking zelf stopgezet. Dan zal nog een SHM met Entrakt samenwerken, en overwegen vier SHM's met

een leegstandsbeheerder samen te werken. Dat blijkt uit de navraag die het kabinet van Diependaele heeft gedaan. Op het einde van de erkenningperiode van 4 jaar zal worden nagegaan of de leegstandsbeheerders de huidige problemen hebben opgelost, een nieuwe erkenningsaanvraag zal dan ook in dat licht worden bekeken. Voor het niet afleveren van een conformiteitsattest werd Camelot in gebreke gesteld. Vooraleer de vergunning te kunnen intrekken dient men de partij immers in gebreke te stellen, wat dus gebeurde. Bij toekomstige inbreuken zal de volgende stap gezet worden; intrekking van de erkenning.

Domicilie.

Partijgenote van Diependaele, Sarah Smeyers, heeft het over de terecht bedenkingen die werden gemaakt door collega-commissieleden over de z.g. bezetting ter bede, zeggend om leegstand te vermijden maar in werkelijkheid een manier om leegstandsheffing te vermijden. Beter zou een huurcontract 'sui generis' op zeer korte termijn zijn. Bovendien stelt zich nog een ander probleem bij bezetting ter bede: Er mag geen domicilie worden gezet, bewoners zijn dus in principe dakloos met alle problemen van dien voor de lokale OCMW's. An Moerenhout -Groen- stelde nogmaals dat het de kwetsbare huurder is die slachtoffer is van huidige wooncrisis, waarna Partyka -CD&V- zegt dat zij hoopt dat de minister op tijd komt met maatregelen en dat zij de kans zullen krijgen om mee te kijken naar de evaluatie en dat de commissie mee richting zal kunnen geven aan het beleid in deze.

Het volledige verslag is te vinden op: <http://docs.vlaamsparlement.be/pdf?id=1498457>

NVDR.

De vorige minister van Wonen Homans N-VA heeft er vier jaar over gedaan om een nieuwe huurwet de produceren waarop al meer dan dertig amendementen werden ingediend. Het ziet er naar uit, dat Matthias Diependaele N-VA ziek is in hetzelfde bedje, de wooncrisis zal nooit opgelost worden, het Steunpunt Wonen zal met belastinggeld aan de bekende weg mogen blijven timmeren.

Erik Verbeeck