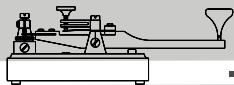




ISSN 1373-833X

Professioneel



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

BRUSSEL Mercedes Van Volcem - Open Vld - gebuisd in huurdooskennis!

Tijdens de Commissie Wonen van donderdag 13 februari heb ik als ervaringsdeskundige meer dan één keer op de tanden moeten bijten om niet op de herhaalde onzin, die zowel de minister als sommige Volksvertegenwoordigers hebben uitgesproken, te reageren. Open Vld politica en advocate Mercedes van Volcem spande vandaag met haar uitspraak over de huurders de kroon. Van Volcem schoffeerde de huurders door hen naar 't school te sturen in een les "leren huur te betalen". De PVDA -Tom De Meester- die door Van Volcem en de minister werd teruggefloten, had wel degelijk gelijk, hier werd nogmaals aangetoond dat het om de politiek gaat en niet over de woonproblematiek als such. De enige aanwezige van het Vlaams Belang -Adeline Blancquaert- was de ganse tijd druk doende met haar laptop en is eigenaardig genoeg geen enkele keer tussen gekomen, dat bewijst dat het Vlaams Belang niet bezig is met maatschappelijke huurproblemen.



foto EVER

Mercedes Van Volcem valt de huurders weer aan

De lijdende voorwerpen.

Via de website van het Vlaams Parlement kan iedereen het woordelijk verslag van de Commissie Wonen downloaden. We gaan in dit artikel enkele woordelijke passages van de Volksvertegenwoordigers en de minister op de korrel nemen en toetsen aan de hand van onze jarenlange ervaring. Het is vooral de minister zelf en Volksvertegenwoordiger Mercedes Van Volcem die al jaren in de Commissies Wonen de huurders, zoals tijdens de Commissie Wonen van 13 februari, in een slecht daglicht stelt. De tussenkomst in deze Commissie van PVDA Volksvertegenwoordiger Tom

men en toetsen aan de hand van onze jarenlange ervaring. Het is vooral de minister zelf en Volksvertegenwoordiger Mercedes Van Volcem die al jaren in de Commissies Wonen de huurders, zoals tijdens de Commissie Wonen van 13 februari, in een slecht daglicht stelt. De tussenkomst in deze Commissie van PVDA Volksvertegenwoordiger Tom

De Meester was, tot ongenoegen van de minister en Mercedes Van Volcem, wel correct, het moet uit deze Commissie blijken dat Van Volcem -Open Vld- en minister Matthias Diependaele bijzonder goed met mekaar kunnen opschieten. Van Volcem is ook ondervoorzitter van die Commissie Wonen, het is allemaal één pot nat, ze effenen het pad voor elkaar.

De camera's.

Als er een bitsig debat wordt gevoerd is dat omdat er camera's zijn, haal die weg en de vrolijk lachende gezichten verdwijnen meteen. Socialist Maxim Veys doet regelmatig zijn best maar hoort, zoals vele politici, zichzelf graag praten, een uitzondering is Joke Schauvliege, zij beperkt het strikt tot het noodzakelijke en is niet erg scheutig op camera's en fotografen. Het Vlaams Belang blijft voor deze redactie een asociale partij, dat heeft Adeline Blancquaert tijdens de Commissie van 13 februari 2020 weer bewezen, ze hield zich zowat de ganse commissie met haar laptop bezig, heeft zelfs niet geluisterd naar de debatten. De "Groenen" hebben het ook la-

22e jaargang



eigen berichtgeving

ten afweten, ook zij staan niet achter de verplichting van invoering van het conformiteitsattest.

Dakloosheid importeren.

De N-VA met Sarah Smeyers als Aalsterse toegevoegde schepen van Sociale zaken Wonen, etc. spreekt zich niet uit over items waar het warm wordt, zoals over het afschaffen van het puntensysteem dat de rang op de lijst voor een sociale woning bepaalt. Sarah Smeyers haalt een heikel punt aan over het feit of centrumsteden de dakloosheid van de buurgemeenten moeten importeren! Dat is een tactiek die ondermeer door Begijnendijk werd toegepast die haar problemen met wijlen Rosa -geen alleenstaand geval- naar Heist-opden-Berg exporteerde wat die gemeente dat kots beu was.

Beenharde politici.

Het weze onze lezers duidelijk dat zo'n Sarah Smeyers, zoals alle politici, geen doetje is, integendeel, het is een beenharde tante, anders zou ze niet tot op die plaats zijn kunnen opklimmen. Echte

meer op p2

vervolg van p1

sociale personen die zouden een job als OCMW voorzitter niet aankunnen omdat echte sociaal voelenden, vooral vrouwen, de problemen van het werk mee naar huis ne-

wel al een keer als minister aan de deur gezet, maar nog nooit uit huis ...

men. Morsum Magnificat heeft daarover onderzoek gevoerd en gesproken met "sociaal werkers" die eruit gestapt zijn omwille van de miserie waarmee ze bij het OCMW geconfronteerd werden en van hun politieke bazen niet mochten oplossen waardoor ze na hun werk 's avonds thuis, daarover piekerden omdat mensen niet mogen helpen.

Onroerend erfgoed.

Gewezen Vrt journaliste Manuela Van Werde heeft zich blijkbaar op de waarde van het onroerend erfgoed, oude gebouwen en dito liften, gestort, maar wat er met een oud kasteel gebeurt of een oude lift heeft weinig maatschappelijke waarde. Voor de rest hoor je Manuela niet in de Commissie, er is dan ook niet veel over te schrijven.

Joke Schauvliege en de handhaving.

In datzelfde dossier springt gewezen minister van Leefmilieu mee op de kar van Manuela Van Werde en stelt dat *handhaving van groot belang is!* Edoch, toen Joke Schauvliege minister van leefmilieu was, heeft ze de broodnodige handhaving gefnuikt, een integere ambtenaar -Paul Bernaert- wegens een zogenaamde fusie -met Omgeving Vlaanderen- feitelijk opzij gezet, bij de milieu-inspectie in Leuven werden ambtenaren weggenomen in plaats van bijgezet. De milieu-inspectie mocht zich, tot groot ongenoegen van de controleurs, van Schauvliege zelfs niet meer bemoeien met inrichtingen van klasse II en III waardoor heel veel slecht werkende stooktoestellen of lekkende

stookolietanks onaangevoerd bleven. Joke Schauvliege heeft toen bij de milieu-inspecties geen goede beurt gemaakt. Ambtenaren die voorstander waren om over de controle van stooktoestellen samen te werken met Wonen Vlaanderen, werden ook teruggefloten. Joke Schauvliege moet nu dus niet de moralridder van de handhaving komen uithangen. Anderzijds heeft Schauvliege bij deze redactie nog wat krediet omdat ze "gewoon" doet, geen luxekledij draagt en duidelijk niet bij de orde van de poeder- en schminkdozen hoort.

Noodwoningen en herhuisvesting gezinnen.

De wijze waarop Schauvliege over de herhuisvesting en cofinanciering van noodwoningen spreekt, toont aan dat zij de gang van zaken rond noodwoningen niet goed kent, zeker niet wanneer Joke Schauvliege over dakloosheid spreekt, zij is dan wel al een keer als minister aan de deur gezet, maar nog nooit uithuis! Gemeenten zijn vies van noodwoningen en sluiten akkoorden af met



Joke Schauvliege en Paul Bernaert tijdens een ECO activiteit -OVAM- in april 2013 in Expo Antwerpen.

CAW's die geen opvang hebben voor koppels, waardoor huisgezinnen uit elkaar worden gerukt en man en vrouw bij opvang in een CAW, meteen van tafel en bed worden gescheiden. CAW's werken dan weer samen met OCMW's die een referentieadres toekennen waardoor zij domiciliefraude in de hand werken, dat heeft Morsum Magnificat



werk maar brengen steeds het resultaat dat allemaal bekend en bij herhaling is gebracht. Er moet in de praktijk worden gehandeld en niet komen leuteren in de Commissies.

Maxim Veys, een nieuwe ster aan het sp.a firmament.

Een vrij nieuwe ster aan het socialistenfirmament is Maxim Veys. Hij stelt zich in de Commissies Wonen op als een verdediger van het socialisme. We zijn hier bij deze redactie niet erg overtuigd, Veys goochelt graag met cijfers en statistieken, maar daar hebben de noodlijdende behoeftigen geen boodschap aan. Ook voor Maxim Veys, die voldoende met de woonproblematiek vertrouwd moet zijn, de dringende raad om leegstaande woningen door de voorzitter van het OCMW te laten op-eisen en als Voorzitter van een SHM -Sociale Huisvestings Maatschappij- moet hij beter als geen ander weten hoe het in de praktijk moet verlopen, met gezever en mooie praatjes van politici, inclusief hemzelf, in de Commissie Wonen, komen we geen stap verder.

NVD.

Noodwoningen zijn er nauwelijks en gemeenten zijn er ook vies van, ze werken daarom samen met CAW's, dat heeft de politiek zo gewild, op die manier moeten ze geen noodwoningen voorzien. Een koppel dat uit huis wordt gezet kan niet samen bij het CAW worden opgevangen en wordt elk apart in een CAW gedumpt waarvan de dagprijs voor iemand met een klein pensioentje niet te betalen valt. Het regime in een CAW is vaak als een gevangenis.

De N-VA met Sarah Smeyers.

Morsum Magnificat heeft met Sarah Smeyers kennis kunnen maken tijdens de N-VA activiteiten rond het "Ebbenhouten Spoor", Sarah is niet bepaald sympathiek en dat is voor een persoon uit de streek van Aalst ongewoon. Ze is volgens haar Wikipedia profiel "Vlaams Gezind" en dat betekent dus "eigen belang eerst". Het is onbegrijpelijk dat zo'n asociale Politica voorzitter van het Aalsterse OCMW kan worden, Daens zal zich in zijn graf omkeren.

meer op p3

vervolg van p2

Dakloosheid, referentieadres en installatiepremie

Sarah Smeyers draait in de Commissie rond de pot over de dakloosheid, ze zegt "A" maar geen "B". Als voorzitter van een OCMW zou Sarah zelfs zeer goed moeten weten hoe de vork in de steel zit, wat een komedie. Er is over dakloosheid o.a. in het Federaal Plan Armoedebestrijding -4 juli 2008- al heel veel geschreven. Er zijn over dakloosheid door de POD Maatschappelijke Integratie al meerdere omzendbrieven geschreven, o.a.

Dat de minister daarover maar eens een debat in de Commissie Wonen voert!

op 7 mei 2007.

Echte daklozen in de werkelijkheid zin van het woord, zijn er weinig en om als dakloze in aanmerking te komen voor een inschrijving op referentieadres bij een OCMW -of bij een privé

moelijk, maar daarover zwijgt luxe dame Sarah Smeyers in alle talen. Sommige OCMW's,

Kurt De Loor & C°
mogen ondergetekende auteur als ervaringsdeskundige daarover om een uiteenzetting in de Commissie vragen.

16. Bijzondere voorwaarden:

Het OCMW Tremelo verbindt zich ertoe om twee slaapkamers bij te maken op de plaats waar nu de zolder gelegen is.

Bovendien zal het OCMW Tremelo alle slaapkamers voorzien van gasaansluiting en gasradiatoren.

In de keuken worden keukenkasten en toestellen geplaatst en in de schuur zal nog een verplaatsbare douche en een toilet voorzien worden.

De kachels, de verplaatsbare douche en de elektrische keukentoestellen blijven eigendom van het OCMW Tremelo.

Het OCMW zal integraal alle kosten van deze werken op zich nemen.

De andere gedane werken blijven na 9 jaar in de woning.

Bij vroegtijdige beëindiging van het contract door de verhuurder of al diegenen die in zijn rechten treden, wegens verkoop, persoonlijke bewoning of enige andere vorm van opzeg of ontbinding van deze huurovereenkomst, zal de verhuurder de geïnvesteerde kosten terugbetalen, nl.

Het OCMW van Tremelo verbouwde in het kader van het LOI de oude hoeve zonder de Vlaamse Codex en het kamerdecreet te respecteren en dumpte er vijf asielzoekers aan 33 euro per dag, zelf betaalde het OCMW 450 euro huur voor dat pand. Nadien plaatste het OCMW van Tremelo er weer asielzoekers in, deze keer een Libanees gezin dat ondertussen zeven kinderen telt!

de Commissie vragen.

Het LOI.

Over het Lokaal Opvang Initiatief mocht Sarah Smeyers als Volksvertegenwoordiger aan "het volk" óók wel wat meer uitleg geven, dat is ze zelfs volgens de deontologie verplicht! Vooral het feit dat Fedasil aan OCMW's die zo'n initiatief lanceren, en asielzoekers zelfs in onbewoonba-

het OCMW waaronder de juriste Andrea Verstrepen, waren woest op Morsum Magnificat en dreigden met een klacht!

De woonkwaliteit.

Minister Diependaele kletst echt uit diens nek wanneer hij zegt "we gaan inzetten op de woonkwaliteit", daarvoor is er maar één middel en dat is het overal verplicht invoeren van het conformiteitsattest, tezelfdertijd er op toezien dat de eigenaars daarvan niet profiteren om de huur weer te doen stijgen. Diependaele loopt qua het pampere van eigenaars in het spoor van Homans, Diependaele is van oordeel dat de overheid de eigenaars wegens de grote woningnood, nodig heeft. Maar er zijn eigenaars die hun panden al decennialang verhuren zonder dat die panden ooit aan de wettelijke voorschriften van het Burgerlijk Wetboek -art.2- of de Vlaamse Wooncode -art.5- hebben voldaan. Het Kadastraal Inkomen werd sinds 1975 ook niet meer aangepast en het kadaster is evenmin up to date! Malafide verhuurders worden andermaal de hand boven

het hoofd gehouden. Morsum Magnificat legde in Lanaken een geval bloot waar de eigenaar gewoon één appartement bijbouwde en verhuurde zonder het kadaster daarvan op de hoogte te brengen, maar wel de huur van twee studentes opstreek. Ook in Genk werd een illegale studio gebouwd en werd verhuurd aan de vriendin van de overtreder die in Ravels bij het OCMW steun kreeg! Op die ma-

nier kan Morsum Magnificat nog wel even doorgaan. Het is totaal fout de eigenaars, ten nadele van de huurders, politiek te blijven pampere. Mercedes Van Volcem ligt aan de basis van de verhoging van de huurwaarborg tot drie maanden. Diependaele zegt dat vroeger ook drie maanden mogelijk was, inderdaad, maar dan wanneer de huurder per maand aan de verhuurder mocht afbetalen.



Auteur van dit artikel was hier echt dakloos en kampeerde in het bos naast het containerpark van Ternat, toch weigerde het OCMW met alle mogelijke gevolgen van dien, een referentieadres! Een OCMW moet, overeenkomstig artikel 60 § 2 van de Organieke wet van 8 juli 1976, alle informatie verstrekken idem dito met artikel 17 van de RMI-wet van 26 mei 2002. Ook de POD Maatschappelijke Integratie heeft in maart 2017 initiatieven ondernomen in de strijd tegen dakloosheid en doorgangswoningen. OCMW's helpen weerloze personen vaak nog meer in de sloot.

persoon-, zijn er acht voorwaarden. OCMW's zijn echter vies van het toekennen van een referentieadres, ze hebben daar allemaal te veel werk mee. Een ander akkefietje dat verbonden is aan dakloosheid, is de installatiepremie die OCMW's aan de dakloze moet uitkeren wanneer deze een woning heeft gevonden. OCMW's maken het echte daklozen moeilijk, in bepaalde gevallen zelfs onmenselijk

zoals Genk, werken domiciliefraude in de hand door een referentieadres toe te kennen terwijl de persoon bij een CAW -in casu Hasselt- verblijft. Dat CAW schrijft de persoon daar niet in omdat zij dan hun subsidie verliezen! Dat de minister daarover maar eens een debat in de Commissie Wonen voert, Kurt De Loor & C° mogen ondergetekende auteur als ervaringsdeskundige daarover om een uiteenzetting in



Minister Matthias Diependaele -N-VA- ook actief in de politiek in Zottegem en niets is dan, wars van praktische kennis, te zot om over de woonproblematiek uit te kramen.

re koten logeren, 33 euro per dag en per asielzoeker aan dat OCMW betalen! Morsum Magnificat legde zo'n mistoestand in Tremelo bloot. Het OCMW van Tremelo huurde aan de Kalvenestraat 18 een oude hoeve en dumpte er vijf asielzoekers! De bestemming van de oude hoeve werd zonder omgevingsvergunning gewijzigd van eengezinswoning naar kamers zodat het kamerdecreet diende toegepast. Morsum Magnificat kwam op vraag van de asielzoekers in actie en gemeente Tremelo en

Brugge.

Gebruikmakend van het nieuwe rapport van februari 2020 van het Steunpunt Wonen "Filtering in de Vlaamse woninghuurmarkt", maakt Mercedes Van Volcem -Open Vld-, advocaat aan de West-Vlaamse Balie, en verwijzend naar haar eigen Brugge, stelt Van Volcem de vraag welke stappen de minister gaat zetten om aan de verschraving van het aanbod huurhuizen iets te doen. We stellen ons de vraag of zo'n politica én advocaat twee jobs tegelijk kan doen



Mercedes Van Volcem aan Homans : de huurders breken het kot af.

en welke van de twee ze goed doet, of geen van beiden? Minister Diependaele heeft niet alleen de zienswijze van Van Volcem volmondig bijgetreden, maar ook bijzonder veel toelichting gegeven over die filtering door Steunpunt Wonen, de N-VA -Diependaele- en de Open Vld -Van Volcem- kunnen het met mekaar bijzonder goed vinden, zo blijkt. We moeten niet vergeten dat wolven in het bos mekaar niet bijten.

De PVDA en de huurwaarborg.

Er is in het verleden in de Commissie Wonen onder Liesbeth Homans -N-VA-, in het kader van de nieuwe huurwet, meerdere keren gedebatteerd over het verhogen van de huurwaarborg van twee naar drie maanden. Eén van de Volksvertegenwoordigers die op die verhoging fel heeft aangedrongen is Mercedes Van Volcem. Het argument van Van Volcem was dat de huurders het kot afbreken en een waarborg van twee maanden te weinig is om de kosten voor de herstellingen te dekken, ook de kosten om naar een Vrederechter te stappen kunnen niet met twee maanden

huurwaarborg gedekt worden, Mercedes Van Volcem -Open Vld- kan dat wellicht als advo-



Tom De Meester in de Commissie Wonen van 13 februari 2020 foto: Vlaams Parlement

caat van vele verhuurders zeker weten. Van Volcem stelt dat een verhuurder pas, nadat de huurder drie maanden niet heeft betaald, naar de Vrederechter kan stappen, wat al niet klopt. Daarna moet de deurwaarder betekenen, ook het OCMW waarschuwen -tenzij de huurder zich daartegen binnen de twee dagen na de betekening, verzet, red- Dat Homans -N-VA- de vraag van de eigenaars / verhuurders zou inwilligen was in de Commissies Wonen duidelijk. De pogingen van de Groenen -An Moerenhout- om de waarborg op twee maanden te laten draaien uit op een sissers.

Huurwaarborglening.

Minister Diependaele verdeelt de drie maanden waarborg om de verhuurders makkelijker over de drempel te halen om te verhuren, wat deze redactie betreft "bullshit", het is een politieke beslissing om het politieke blaazen van de politieke partijen die het "geregeld" hebben, op te poetsen, hier zéker N-VA en Open Vld, partijen waarin zich nogal wat eigenaars bevinden.

Huurwaarborglening in de praktijk.

Het duurt zoals Tom De Meester in de Commissie bevestigde, inderdaad maar vier werkdagen om zo'n huurwaarborglening toe te staan -of te weigeren-, maar :

- Het bedrag is maximum 1850 euro!
- De looptijd van de renteloze financiering 24 maand.
- Wie op de zwarte lijst van de Nationale Bank voorkomt krijgt de lening niet.

Administratief gezien is de

aanvraag niet simpel, de aanvraag zelf telt maar liefst 7 bladzijden, er dienen 11 bijlagen toegevoegd, simpel is dat dus ook niet.

Dat Tom De Meester die details duidelijk niet kent is een heel groot gat in zijn PVDA cultuur!

Voor het feit dat het bedrag beperkt wordt tot 1.850 euro is onaanvaardbaar, te meer het huurplafond voor zij die een huursubsidie aanvragen op 740 euro ligt -afhankelijk van het probleemregio-, de huurder die het al moeilijk heeft, moet in dit geval al 370 euro bijpassen. Het ontleende bedrag bij het huurwaarborgfonds van 1.850 euro moet op 24 maanden worden afbetaald en dat is op renteloze basis 77 euro per maand, bedrag dat de huurder bij de huur moet voegen, wat de huur, de eerste 24 maanden, al op 817 euro per maand brengt! Dergelijke feiten ziet de minister of Volksvertegenwoordiger Tom De Meester niet.

Recent voorbeeld uit de praktijk.

Een pand wordt in Aalter per 1 oktober 2019 verhuurd. De huurders moeten bij het bezoeken van het pand, om geen opmerkingen te maken, op de tippen van hun tenen lopen, maar toch maken ze een opmerking over de onveilige trap. Bij het bespreken van het huurcontract moeten de



foto EVER

Voor de drie strafpunten van Wonen Vlaanderen wilde de verhuurder geen trapleuning plaatsen, de advocaat toonde de foto aan de Vrederechter en was, wegens de twee muren, van oordeel dat een leuning niet nodig is! De verhuurder is een huisdokter en zou veel beter moeten weten.

huurders opmerkingen plaatsen over de verplichte plaatsing van de huurwaarborg via Korfine en het afsluiten van een brandverzekering via Asurapp, meer protesteren had zeker tot gevolg gehad dat er geen huurcontract zou worden afgesloten. Bij de ondertekening van het huurcontract op 2 september 2019 werd door het vastgoedkantoor uit Evergem geen enkel document afgeleverd, geen EPC, geen attesten, alleen het huurcontract wat op dat moment nog niet eens door de verhuurder ondertekend was, maar de volledige waarborg was wel geplaatst.

Huur en waarborg betaald, maar hoop mankementen aan het pand.

Het feit dat verhuurders bij het verhuren van een pand nog steeds niet moeten aantonen dat het verhuurde minstens aan artikel 12 van de nieuwe huurwet voldoet en het conformiteitsattest in Aalter niet verplicht is, is een nadeel voor de huurders. Al de eerste dagen na het betrekken van de woning worden mankementen vastgesteld die een woningcontrole in het kader van de aanvraag voor een huursubsidie zou kunnen bemoeilijken. De Vlaamse Regering onder Homans heeft er vier jaar over gedaan om een nieuwe huurwet in mekaar te prutsen die sjoemelende verhuurders nog meer tegemoet komt, zelfs Matthias Diependaele geeft het in de Commissie Wonen van 13 februari 2020 toe, de Vlaamse Regering heeft wegens een falend woonbeleid de eigenaars nodig. De Vlaamse Regering maakt een nieuwe huurwet waaraan de verhuurde panden, zonder conformiteitsattest, niet kunnen voldoen, elk huurcontract dat in het kader van de nieuwe huurwet wordt afgesloten en niet voldoet aan dat artikel 12, is nietig.

Besluit.

Deze redactie kan als ervaringsdeskundige de Volksvertegenwoordigers op vele items op hun nummer zetten. Er loopt in de huurwetgeving veel mis en Justitie houdt malafide verhuurders die advocaten kunnen betalen, nog veel te veel de hand boven het hoofd, voor een pand dat niet voldoet, kan geen wettig huurcontract worden afgesloten.

Erik Verbeeck