

Lokale besturen waardeloos

Huurders moeten zich grote zorgen maken over de koers die de N-VA volgde en verder volgt. De lokale besturen falen in hun woonbeleid, leegstandregisters worden afgebouwd, conformiteitsattesten zijn slechts in 26 gemeenten verplicht. Meer dan 13.000 panden staan leeg die door OCMW's niet worden opgeëist, 14.000 sociale woningen worden bewoond door zij die er geen recht op hebben, de zogenaamde scheefwoners.

Bij het zoeken naar een geschikt en betaalbaar pand wordt nog steeds vastgesteld dat het om "wedstrijd-bezoeken" gaat. De verhuurders maken schromelijk misbruik van de situatie. Verhuurders leggen nog steeds vragenlijsten voor die de huurders, vooraleer ze weten dat ze ook maar enige kans maken, moeten invullen. Daarbij wordt de privacy nog steeds geschonden. De GBA -privacycommissie- is een utopie. De vastgoedmakelaars worden betaald door eigenaars en spelen het spel mee voor de poen. Het BIV is een wassen neus en kiest de kant van haar leden makelaars. De verhuurders komen als winnaars uit de nieuwe huurwet, een herziening van het K.I. blijft ook uit.

In het boek worden huurders behandeld die de auteur heeft meegemaakt en ervaren. Er wordt ook aangetoond en bewezen dat Wonen Vlaanderen en hun inspecties vaak waardeloos zijn. Inspecteurs/controleurs zijn niet competent, ze leggen geen examens af om kennis aan te tonen in de domeinen waarin ze inspecties uitvoeren, ze zijn niet bevoegd om te oordelen over de conformiteit elektrische installaties. Uitbesteden van controles staat in de beleidsnota van de Vlaamse Regering die niets bakt van de echte problemen rond de niet conforme staat van de woningen.

In het boek wordt ook uit de doeken gedaan hoeveel de belastingbetaler aan onderzoekskosten van het Steunpunt Wonen betaalt. Waardevolle studies die steeds weer de bekende weg tonen en ondertussen overbodig geworden zijn. Het lijkt bezigheidstherapie en het blijven in stand houden van postjes bij de U Gent, KU Leuven, ULB en de UAntwerpen.

Met de toekenning van huursubsidies heeft Homans in mei 2019 de doodsteek gegeven aan velen die hopen recht te hebben. Het is quasi onmogelijk om nog een huursubsidie te bekomen. Van de 309 gemeenten zijn er ondertussen maar 26 die een conformiteitsattest verplichten. Dat Groen niet meewerkt aan het verplicht stellen van een conformiteitsattest is een schande. Het gefaseerd invoeren van een conformiteitsattest is een wassen neus, de toepassing ervan wordt ook onvoldoende gecontroleerd.

382 huurpogingen

Na de faling in 2007 werden, om een conforme en betaalbare woning te vinden, al 382 panden opgezocht en Immokantoren aangeschreven, de meerderheid reageerde niet eens. De enige eis was om, met het oog op een huursubsidie, een conforme betaalbare woning te huren tot maximum 730 euro huur. In volgende gemeenten werden huurpogingen ondernomen, bij bezoeken de conformiteit bekeken De vet gedrukte en onderlijnde gemeenten worden de schandaaldossiers :

3130 Begijnendijk - **3620 Lanaken** - 3690 Zutendaal - 3740 Bilzen - 9220 Hamme - **2470 Retie** - **3620 Kesselt** - 3740 Hees - 3680 Neeroeteren - 8600 Esen - 8531 Hulste - 8820 Torhout - 9790 Elsegem - 9520 Bavegem - 8800 Beveren-Roeselare - **3620 Veldwezelt** - 8700 Tielt - 8750 Wingene - 3723 Guighoven - 2430 Vorst - 3700 Tongeren - 3730 Hoeselt - 3990 Achel - 3680 Opoe-teren - 3800 Sint Truiden - 8970 Poperinge - 1790 Affligem - 8830 Hooglede - 3840 Borgloon - 3650 Dilsen-Stokkem - 1840 Londerzeel - 3798 's-Gravenvoeren - 3690 Bree - 9700 Oudenaarde - 3870 Veulen-Heers - 2250 Olen - **3600 Genk** - 3390 Tielt-Winge - 9870 Zulte - 3550 Heusden-Zolder - 9850 Nevele - 9688 Maarkedal - 3560 Lummen - 9860 Gijzenzele - 3202 Rillaar - 3583 Paal - 9120 Beveren-Verrebroek - 3590 Diepenbeek - 2270 Herenthout - 9890 Gavere - 2490 Balen - 3650 Lanklaar - 9290 Overmere - 3620 Gellik - 8740 Egem - 9790 Elsegem - 9771 Nokere - 3900 Overpelt - 3950 Bocholt-Neeroeteren - 9060 Zelzate - 9968 Bassevelde - 9770 Kruishoutem - 3960 Bree - 3500 Hasselt - 3990 Peer - 3990 Grote Brogel - 3950 Kaulille - 3740 Bilzen-Beverst - 2830 Blaasveld - 8720 Dentergem - 1702 Groot-Bijgaarden - 8400 Oostende - 8680 Koekelare - 9320 Nieuwerkerken - 3270 Scherpenheuvel-Zichem - 9910 Knesselare-Ursel - 1750 Lennik - 2450 Meerhout - 8890 Moorslede - 8980 Zonnebeke - 3520 Zonhoven - 3454 Rummen - **3120 Tremelo** - 8600 Diksmuide - 3960 Bree - 3670 Gruitrode - 3454 Rummen - **3600 Genk** - 8610 Kortemark - 3200 Aarschot - **9880 Aalter**

In onderstaande gevallen werd er gehuurd en bedrogen, het werden rechtszaken.

1. Kesselt: gehuurd werd van een Arbeidsrechter -em- de woning kreeg 44 strafpunten.

2. Retie: Eandis diende vóór het ingaan van de huur de gas af te sluiten wegens onveilig.

3. Tremelo: Eén jaar na het in huur nemen is het stooktoestel nog steeds levensgevaarlijk. Twee PV's en een plaatsbezoek van de Vrederechter die dit alles bevestigde, kunnen de malafide verhuurder er niet toe bewegen diens wettelijke verplichtingen na te leven. De vorige huurder was het OCMW van Tremelo -9 jaar-.

4. Rillaar: Pand kreeg 61 strafpunten maar kadastraal laat na de houder van het zakelijke recht te wijzigen.

5. Aalter: Verhuurder, een huisarts, wil al na één week huur dat de huur in der minne wordt verbroken. Huurders krijgen al na drie weken de bouwinspectie en de politie van Aalter op bezoek die PV opstelt voor antenne.

TE HUUR

Gehuurd en Bedrogen

Erik Verbeeck

**13 jaar onderzoek naar de
kwaliteit van te huur
aangeboden woningen**



Gaten in het plafond, schimmel en vijf emmers om het insijpelend water op te vangen. De sociaal -?- werker S.R. van verhuurder OCMW Tremelo, maakte de huurder na klachten diets, blij te mogen zijn een dak boven het hoofd te hebben !

Op 23 maart 2005 start Volksvertegenwoordiger Dirk Claes -CD&V- destijds ook burgemeester van Rotselaar, een gerichte lastercampagne tegen Erik Verbeeck, Morsum Magnificat en het bedrijf VEBO Electroadvies bvba.

Op 25 april 2005 **misbruikt** Dirk Claes zijn politiek mandaat om vanuit de Kamer een brief naar alle burgemeesters te sturen waarbij Erik Verbeeck zijn professionele activiteit onterecht op de korrel wordt genomen. Broodrover Dirk Claes misbruikte ook zijn functie als voorzitter van het politiecollege van de PZ BRT om zijn initiatief mee te doen ondersteunen.

De brief naar 309 burgemeesters was doorspekt met laster en eerroof. VEBO Electroadvies leed zoveel schade dat het twee jaar later op 15 mei 2007, failliet werd verklaard. De aangeschreven gemeenten waren immers de potentiële klanten van VEBO Electroadvies, die door de brief afhaakten. De zaakvoerders, waaronder de auteur van het boek, verloren alles. Op 10 september 2007 werden ze uit hun woning gezet.

De burgemeester van Begijnendijk heeft die brief van 23 maart 2005 als meeloper ondertekend, was dus ook mede verantwoordelijk voor de broodroof. Toen de gepluimde en onvermogende zaakvoerders bij het OCMW van Begijnendijk aanklopten, bleef de deur dicht, de dakloosheid was op 10 september 2007 een feit.

Het eerste OCMW dat alle hulp weigerde, was het OCMW van Begijnendijk, de daklozen moesten maar hun plan trekken. De zaakvoerders vonden een oplossing door in een kantoor in te trekken en er maanden op veldbedden te slapen. Dat OCMW verloor diverse rechtszaken die bij de arbeidsrechtbank op het getouw werden gezet.



10 september 2007, uithuis zetting door de eigenaar.

Invasie van deurwaarde -met kaft-, politie en volk om alles op te laden. Niemand maakt zich druk over waar de zestigers zouden gaan overnachten.

Het doel van OCMW's is om zo snel mogelijk van de steunzoekers verlost te worden. Dat doel heiligt ook de middelen. Doorgaans hebben OCMW's zelf weinig of geen noodwoningen. Ze werken meestal samen met CAW's of crisisopvangtehuizen. De problemen en de kosten die daaraan verbonden zijn verzwijgt het OCMW wijselijk. Toch zijn OCMW's volgens art. 17 van de RMI-wet wettelijk verplicht om, zonder dat daarom gevraagd wordt, alle informatie te geven. Nu OCMW's zijn ingelijfd in de gemeenten is het met de politieke invloed van kwaad naar erger gegaan. Wie problemen heeft en bij een OCMW's moet aankloppen, zal vaak nog meer problemen krijgen. Ondertussen hebben we alweer enkele voorbeelden in ons archief, het gaat over Tremelo en een andere schrijnende zaak in Koekelare.

Wie een betaalbaar huis zoekt dat voldoet aan de wettelijke voorschriften moet niet bij een OCMW zijn. Als het OCMW dan toch voor een woning zorgt, dan dumpen ze de mensen in een krot dat ze van één of andere malafide eigenaar huren. Na 13 jaar ervaring en onderzoek en steun aan enkele gedupeerden, kunnen we alleen al daarover een boek schrijven. Sociale werkers die valsheid in geschrifte plegen om de steunzoeker in de grond te boren, hebben we in de zaak J.M. in Hasselt gezien.

De verhuring in Kesselt -Lanaken- door een op rust gesteld Arbeidsrechter die een pand verhuurt dat van Wonen Vlaanderen 44 strafpunten oploopt, mag en moet iedereen weten, maar er komen nog andere zaken naar boven.

De zoektocht naar een woning die betaalbaar is, is nog steeds een ware kruistocht die zich nog over gans Vlaanderen afspeelt. In totaal werden ondertussen al 382 huurpogingen ondernomen, de ervaringen met malafide verhuurders zijn hallucinant. Uit diverse rechtszaken blijkt dat ook justitie deze malafide verhuurders zelden straft.

Quasi bij elke verhuring waren er problemen die door de Vrederechter dienden beslecht. Vrederechters sluiten de ogen voor panden die wederrechtelijk verhuurd worden, een woning verhuren die feitelijk onbewoonbaar is, is strafbaar. Als de huurder zijn huur dan niet op tijd betaalt wordt dat meestal vertaald in een huurontbinding. Vrederechters kennen op de koop toe nog een bezettingsvergoeding gelijk aan de huur toe, ook al kreeg het verhuurde goed een pak strafpunten.

Minister Homans N-VA heeft niet alleen vier jaar aan een nóg slechtere huurwetgeving gesleuteld, maar ook de verhuurders 3 maanden waarborg toegekend. Homans heeft de voorwaarden voor een huursubsidie verstrengd, zelfs bestaande dossiers met alle negatieve financiële gevolgen van dien voor de betrokken huurder.

Door de instroom van asielzoekers is de nood aan betaalbare woningen nog gestegen. Fedasil betaalt aan OCMW's met een LOI -lokaal opvang initiatief-project 33 euro per dag, per asielzoeker. Verhuurders hebben dus nóg meer kansen dan vroeger om hun krotten aan OCMW's en asielzoekers te verhuren.

Het verplicht invoeren van het conformiteitattest werd in de Commissie Wonen door de sp.a en de CD&V aangenomen, maar An Moerenhout -Groen-onthield zich, voor Groen meer dan een schande.

In 2019 hebben 26 gemeenten het conformiteitattest gefaseerd -eerst woningen van vóór 1950- ingevoerd. Het blijkt in de praktijk een wassen neus te zijn en hun aantal stijgt nauwelijks. Politici zijn vaak ook verhuurders, nogal wiesde dat zij met alle middelen het invoeren van een verplicht conformiteitsattest tegenwerken.

Dan is er de grote malaise met de wooncontroleurs/inspecteurs waarover diverse klachten waren, ze moeten vervangen worden door gecertificeerde controleurs van erkende organismen. De huidige controleurs / inspecteurs hebben niet eens een examen moeten afleggen voor de materie waarbinnen ze controles uitvoeren, dat is ongezien.

De Vlaamse Overheid bestelt met belastinggeld de ene studie na de andere bij universiteiten waarin altijd dezelfde resultaten te lezen zijn. De Vlaamse Overheid betaalt ook een flink bedrag financiële steun aan de huurdersbond en het huurdersplatform, daardoor kunnen die verenigingen nooit honderd procent voor de huurders opkomen, hun broodheren zijn immers de oorzaak van de kwaal. Bovenop moeten de leden van een huurdersbond ook zelf nog lidgeld betalen en worden deze leden al te snel doorverwezen naar een advocaat.