

[info@woonmee.be](mailto:info@woonmee.be)  
[social@woonmee.be](mailto:social@woonmee.be)

Woonmaatschappij Meetjesland  
VERWILST Isabelle - Directeur  
Gentsesteenweg 46  
9900 EEKLO

M/ref : J24032232  
U/ref :

9881 Bellem: 25 maart 2024  
Pauwelsbos 4

Geachte directeur,

Betreft: Laakbaar gedrag Woonmaatschappij Meetjesland richting sociale huurders.  
Terechte klachten van duidelijk weerloze sociale huurders.

Helaas stel ik vast, na heel wat klachten van bewoners, dat Woonmaatschappij Meetjesland geen oor heeft voor de klachten van haar huurders, erger, Woonmaatschappij Meetjesland haar wettelijke verplichtingen als verhuurder miskent en haar machtspositie misbruikt, hierbij mijn relaas.

## 1 Het bezoekrecht.

Wat het vermeende "conditio sine qua non" bezoekrecht betreft maakt Woonmaatschappij Meetjesland, om een maandelijkse controle uit te voeren op het gedrag van de huurders, duidelijk misbruik van haar macht, bewijzen daarvan in mijn bezit die ik desnoods zal publiceren, maar vast en zeker aan Wonen in Vlaanderen zal melden.

1.1. BVR van 12 oktober 2007 zegt daarover :

Het SVK houdt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de onderhuurder evenals de staat van het goed na te gaan. Het SVK bepaalt samen met de onderhuurder de bezoekdag en -uur en dit binnen acht dagen na het verzoek.

Het is dus niet zo, zoals aangestelden van Woonmaatschappij Meetjesland sociale huurders op een dictatoriale manier diets maken, dat zij te pas en vooral te onpas, zich toegang mogen verschaffen tot de woning en bij verzet dreigementen uiten zoals de huurders buiten te zetten of naar een appartement te doen verhuizen !

1.2. Ook de Vlaamse huurwet van 09 november 2018 is ter zake in het kader van de verzekering van het rustig huurgenot duidelijk, Woonmaatschappij Meetjesland gaat in casu flagrant in de fout:

### Art. 14. Verplichting het rustig genot te verzekeren

De verhuurder is verplicht de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te geven zolang de huur duurt.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de verhuurder het goed betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn verplichtingen conform artikel 25 te kunnen nakomen en om zich ervan te vergewissen of de huurder zijn verbintenissen nakomt.

Bewijsmateriaal wordt mij getoond dat Woonmaatschappij Meetjesland huurders stigmatiseert, erger, omdat er disproportioneel onaangekondigde woningcontroles, zelfs 5 keer binnen een periode van 10 maanden, worden uitgevoerd er minstens sprake is van het verstoren van het rustig huurgenot, zelfs belaging.



Wie in het kader van het algemeen belang geen gebruik wenst te maken van mijn knowhow, zal deze om dezelfde reden tegen zich gebruikt zien worden



2101-11037 8

G.N.S. Press Association

Authorized Journalist Accreditation

erikjm.verbeeck@telenet.be  
+32 (0) 473 76 25 73  
www.morsum-magnificat.com

Wanneer een huurder heeft “gedweild” en dat dweilen tegen de huurder à charge wordt gebruikt, dan is het duidelijk dat hier veel meer aan de hand is wat heel veel zegt over de houding van de aangestelden van Woonmaatschappij Meetjesland waarover ik bakken klachten hoorde en uit eigen ervaring goed kan oordelen over de gegrondheid. Indien de huurder overeenkomstig Art. 26 van de huurwet om één of andere reden, er niet in slaagt of niet in staat is om zelf het vereiste onderhoud uit te voeren, dan wordt een “Sociale” huurmaatschappij geacht professioneel te reageren en de betreffende huurder naar andere diensten te verwijzen maar Woonmaatschappij Meetjesland gebruikt, lees misbruikt, haar macht om de huurder te intimideren door te dreigen bepaalde diensten in te schakelen.

**BESLUIT I:** De maatschappij misbruikt haar macht om huisbezoeken af te dwingen.

## 2. De huurwaarborg

Wat het stellen van de huurwaarborg betreft - BVR 12/10/2007 -

### WAARBORG

Art. 23. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de onderhuurder uit de onderhuurovereenkomst voortvloeien.

(9) Art. 24. A. Waarborg bij aanvang van de onderhuurovereenkomst geplaatst op een financiële rekening.

Hoe tergend en roekeloos het misbruik, het onwettelijke van de daden van Woonmaatschappij Meetjesland wel is, toont een passage in haar modelhuurcontract: Artikel 5 A “ De waarborg bedraagt ..... euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort ”, einde citaat

Art. 37. § 1 De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII.

§ 2. De verhuurder, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, kan, in afwijking van § 1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dit opgenomen in het interne huurreglement.

2.1. De Vlaamse huurwet van 12 oktober 2007 - BS 07 december 2007 zegt dat een sociaal verhuurkantoor geen cash als huurwaarborg mag aanvaarden.

2.2 De Vlaamse huurwet van 09 november 2018 - BS 7 december 2018 zegt:  
De huurwaarborg moet op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling worden geplaatst op naam van de huurder die de interesten ontvangt, in de meest recente huurwet van 09 november 2018 die hier van toepassing is, is er geen sprake meer van een waarborg die:

### Art. 37. Huurwaarborg

§ 1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, alleen een van de vormen van waarborg, vermeld in het tweede lid, verstrekken. De waarborg mag niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur.

De waarborg kan naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

2.2.1. Cash aan de maatschappij kan worden betaald.

2.2.2. Tegen kwijting op de rekening van de maatschappij kan / moet worden betaald.

2.3. Er werd door diverse huurders bevestigd dat de waarborg op rekening van de maatschappij werd gestort, sommigen werd aangeraden cash te betalen waardoor de sleutel veel vlotter zou worden afgeleverd !

#### 2.4. Artikel 37 § 2 van de Vlaamse huurwet voorziet:

Huurders die cash betaalden en waarvan de maatschappij naliet dat bedrag op een rekening bij een financiële instelling te plaatsen, moeten aan de huurder wel interesten betalen. Een huurwaarborg mag bijvoorbeeld bij een einde huurceel niet worden gebruikt om ingehouden huurgelden te betalen, maar tegenwoordig wordt daar door de Vrederechters al van afgeweken.

**BESLUIT II:** De maatschappij respecteert de wettelijke voorwaarden van de huurwaarborg niet.

### 3. De onderhoudsplicht en het rustig huurgenot.

Wat de onderhoudsplicht en de staat van aflevering betreft zegt Art. 8 Kaderbesluit 12/10/2007

3.1. Ook de Vlaamse huurwet van 9 november 2018 - BS 01/01/19 is duidelijk: Art.12

#### VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 8. De verhuurder stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen.

Art. 9. Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing. Eventueel belegt hij een informatievergadering met mogelijkheid tot inspraak.

3.2. Ook voor deze leveringsplicht miskent Woonmaatschappij Meetjesland duidelijk haar wettelijke verplichtingen en spant zelfs aannemer RECON voor haar kar. Schandelijk voorbeeld daarvan is de brief die

#### Art. 12. Leveringsplicht en staat van het goed

##### § 1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen.

RECON Bouw op 29 januari 2024 aan 21 bewoners stuurde waarin door aannemer RECON Bouw aan huurders wordt gevraagd handelingen te verrichten die betrekking hebben op de conformiteit van elektrische installaties in casu het kookfornuis. Woonmaatschappij Meetjesland beschikt over een klusjesdienst - Philip - die dergelijke opdrachten van de aannemer kan uitvoeren.

3.3. Diverse bewoners beklagen zich over verschillende gebreken, de soepele voegen die werden aangebracht komen los, waardoor water dat bedoeld is door de soepele voegen te worden tegengehouden, toch indringt, dat is een algemene klacht.

3.4. Eveneens algemene klachten omtrent het feit dat het huurcontract niet tijdig, zelfs pas na maanden werd afgeleverd, de plaatsbeschrijving onvolledig is en niet samen met het huurcontract, zoals dat wettelijk is bepaald, is geregistreerd - Art. 9 van de huurwet.

Ondanks dat huurders, zoals dat is voorzien in Art.28 § 2 van de huurwet, de verhuurder op de hoogte brengen van de nodige uit te voeren herstellingen, gebeurt dat niet. Het moet blijken dat sommige huurders Woonmaatschappij Meetjesland reeds schriftelijk in gebreke hebben gesteld en zelfs stappen bij het Vrederecht zouden hebben gezet, meer details daarover kan ik, om mijn bronnen te beschermen, niet geven.

**BESLUIT III:** De maatschappij respecteert de minimum wettelijk eisen voor verhuring niet.

#### 4. De verplichte leuning.

Na de bezichting op 30 juni 2023 van het pand Maluslaan 19, werd de directeur ISABELLE VERWILST onmiddellijk geïnformeerd over de verplichting van een leuning rond het trapgat op de zolder. Echter de directeur blijft in haar boosheid volharden en erger, obstructie plegen door een bedrijf te laten vertellen dat zo'n bescherming niet nodig zou zijn. Helaas reageerde Wonen in Vlaanderen nog steeds niet op de bewijzen die ik daarover toestuurde, immers uit hun eigen technische verslagen blijkt dat de leuning verplicht is.

#### 5. Andere klachten.

Sinds enkele weken bereiken mij over de panden aan de Maluslaan, Hospicestraat en Moerhofstraat van verschillende huurders klachten die vaak over dezelfde problemen handelen, sommigen hebben reeds de correcte weg genomen en de maatschappij schriftelijk in gebreke gesteld:

- 5.1. Hergebruik van hemelwater niet gerealiseerd voor wasmachine, toilet gelijkvloers, buitenkraan achtergevel. Een structureel probleem waarvoor een medewerker van de Woonmaatschappij -E.B.- naar de aannemer verwijst - sic-.
  - 5.2. Ontbrekende infrastructuur aan of niet aanwezige waterkraan in de functie tuin.
  - 5.3. Infrastructuur Telenet niet binnengebracht waardoor huurders verplicht bij Proximus terecht moeten - wordt nog verder onderzocht-.
  - 5.4. Onvolledige of loskomende soepele voegen.
  - 5.6. Tuin vlak onder het maaiveld bezaaid met puin, stenen en beton.
  - 5.7 Al maanden niet werkende deurbel.
  - 5.8 Toegang zolder niet mogelijk wegens ontbrekend gereedschap vergrendeling uitschuifbare trap.
  - 5.9. Doorsijpelend water via lichtpunt in woonkamer.
  - 5.10 Reukoverlast van eigen toiletafvoer en zelfs dat van de burens.
  - 5.11 Dubbel glas van beglazing gebarsten.
  - 5.12 Diverse klachten over wateroverlast in tuinhuisjes.
  - 5.13 Ketel CV valt uit of werkt niet, als gevolg geen warm water of verwarming.
  - 5.14 Na 5 maanden nog steeds niet werkende zonnepanelen.
  - 5.15 Overall klachten over de afwerking en ondermaatse kwaliteit van toestellen zoals dampkap, bevestiging spiegel.
  - 5.16 Drie niet dichtgemaakte bevestigingsgaatjes van de brievenbussen zorgen voor insijpelend water waardoor poststukken nat worden.
  - 5.17 Het rood / groen licht bij in- uitrijden van de garage werkt niet, de lichten blijven steeds in de zelfde positie, aanrijdingen liggen dan ook voor de hand.
  - 5.18 Aangestelden van de maatschappij stellen zich autoritair, arrogant zelfs dictatoriaal op, steeds dezelfde namen duiken op.
- Opsomming niet limitatief.

Tot mijn grote verbazing zie ik dat aangestelden, die voorheen bij SVK Meetjesland vzw nota bene als "Staf-medewerker" flagrant uit de bocht zijn gegaan, nu bij Woonmaatschappij Meetjesland hun laakbare praktijken gewoon kunnen / mogen verderzetten en zich dan, op de koop toe, op een groepsfoto in de gazet, op het internet publiek maken.

Dit wegens mijn gezondheidstoestand, in inhoud en omvang slechts beperkt document, is opgemaakt in het kader van de veiligheid van personen en goederen, het algemeen belang, artikel 25 van de Grondwet, artikel 10 van het EVRM - opsomming niet limitatief en zonder nadelige erkenenis.

  
Erik Verbeeck

Onafhankelijk<sup>2</sup> freelance journalist - hoofdredacteur - verantwoordelijke uitgever.

<sup>2</sup> niet vergelijken met journalisten van de klassieke pers, lees werknemers van de gazetten.

Deskundig in conformiteit elektrische installaties.