



Aalter

Dienst R.O. Aalter wil huurders voor kar spannen

De strijd tegen malafide verhuurders gaat ook in 2023 onverminderd verder.

In juni 2023 fuseren Sociale Verhuur Kantoren -SVK-, na zes maanden uitstel, met Sociale Huisvesting Maatschappijen -SHM-, het is af te wachten of er anderszins komt in de werking. De redactie wordt al sinds augustus 2022 geconfronteerd met de handel en wandel van Sociaal Verhuur Kantoor Meetjesland vzw. Ondertussen na vijf maanden, kunnen we hierover in het kader van het algemeen belang en met kennis van zaken oordelen en tot spijt van wie het benijdt, en óók al ziet SVK Meetjesland vzw het anders, daarover publiceren.

SVK's ontvangen premie van Wonen Vlaanderen.

De moeilijkheden met de huurmarkt zijn, samen met de wachtlijsten voor een sociale woning, met de jaren ook blijven groeien. De winnaars zijn de eigenaars die met alle gemak ongeschikte, zelfs onbewoonbare panden, kunnen blijven verhuren. Sociale Verhuur Kantoren zijn

voor malafide verhuurders een ideaal afzetgebied. Als de eigenaar een krot via een SVK verhuurt is de betaling van de huur gegarandeerd en de eigenaar schuift alles af op dat SVK, maar de SVK's worden er ook beter van. De Vlaamse Regering betaalt aan die SVK's als kosten voor wederverhuur maar liefst 31,7 miljoen euro subsidies -zie MM 325 02 van 08 november 2022-, het gaat dan over het bekostigen van de personeelskosten die een wederverhuuring met zich

meebrengt. Het is met zo'n SVK dat deze redactie sinds maart 2022 geconfronteerd wordt.

Lokale besturen.

In de verhuur van niet conforme, ongezonde en vaak gevaarlijke panden, waarin vooral de niet conforme elektrische installaties een grote rol spelen, hebben de lokale besturen pakken boter op het hoofd. De lokale besturen zijn

qua toezicht en handhaving honderd procent bevoegd, maar handhaven is politiek niet populair en daarom gebeurt dat ook nauwelijks. In casu wil het lokaal bestuur van Aalter - dienst R.O. - dat de gedupeerde huurders, die - onder meer - door de situatie met de garage schade ondervinden, zich naar de lokale politie zouden begeven om aangifte te doen van een - of meerdere - bouwovertradingen! Het lokaal bestuur poogt de huurders voor de kar te spannen!

meer volgt op p.2

eigen berichtgeving



foto Google Earth 2019



foto EVER

Foto links: Toen SVK Meetjesland vzw dit pand in huur nam, was het puntdak bestaande uit Asbestplaten, wel beschadigd maar de houten schroeven waren verticaal - zoals dat hoort - gemonteerd en tegen vocht behandeld. Foto rechts: Puntdak verwijderd, Hörmann poort is beschadigd, maar herbruikt en er is geen sleutel. De schroeven werden horizontaal met de veren wel naar boven gemonteerd maar sluiten niet goed waardoor er water naar de binnenkant doorsijpelt.



Zicht vanaf het verhuurde op de verbouwingen die de eigenaar zonder vergunning uitvoerde, volgens de verhuurder SVK Meetjesland vzw zouden er tegen de draad op de voorgrond beplantingen komen, maar dat gebeurde niet. De dienst R.O. van Aalter onderneemt voor zover bekend ook niets.



Foto links: Vier maanden na behandeling tegen opstijgend vocht is er nog meer vocht dan vóór de behandeling. Foto rechts: Zó leverde de eigenaar het werk af! Het gaat hier wel over een slaapkamer, geen berghok ! De verhuurder SVK Meetjesland vzw staat er bij en kijkt er naar...

▶ vervolg van p1

Conformiteitsattest.

Informatie leert ons dat opstijgend vocht in de muren, in de buurt een gekend probleem is. Het is dan ook zeer vreemd dat de woningcontroleur van Wonen Vlaanderen die in juli 2019 het pand controleerde, geen opstijgend vocht zou hebben opgemerkt! Bovendien stelden de kandidaat huurders op 20 augustus 2022 vast, dat er zich in de toen nog beschikbare kelder waar de watermeter is opgesteld, meer dan 40 centimeter water aanwezig was. De eigenaar heeft rond de watermeter dan maar een muurtje gemetst, maar in de kelder is er nog steeds water. Ook in de buitenmuur van de keuken is er, ondanks er reeds houten voorzetwanden werden geplaatst, duidelijk opstijgend vocht.

Geen andere keuze: de Vrederechter

Na vijf maanden pogingen om de verhuurder SVK Meetjesland vzw te bewegen een effectieve oplossing te vinden voor het opstijgend vocht, is er geen oplossing. De eigenaar, een Aalters traiteur die zichzelf op het internet promoot lekkere eigengemaakte frietjes te kunnen bakken, heeft gemeend het opstijgend vocht zélf te kunnen behandelen wat, met alle gevolgen van dien voor de huurders, faliekant is mislukt. Bejaarden met reuma en artrose moeten vocht mijden, de slaapkamer kan na vijf maanden nog steeds niet gebruikt worden. Ondertussen werd in een poging tot verzoening, de Vrederechter gevat. Helaas was er na vijf maanden geen andere optie.

Expert aangesteld.

Aangezien SVK Meetjesland vzw de verhuurder is, de huurders dus geen uitstaans hebben met de eigenaars, werden deze -een koppel- dan ook niet opgeroepen. Tijdens de eerste verzoeningszitting van 15 november 2022 had de Vrederechter meteen begrepen dat de opgeroepen verhuurder SVK Meetjesland vzw, blijkbaar op één of andere manier geen, of te weinig vat heeft op de eigenaar. De Vrederechter besliste dan ook zelf om de eigenaar óók bij de zaak te betrekken. Op 20 december 2022 volgde dan, in aanwezigheid van één van de eigenaars Quinten L., de tweede verzoeningszitting, Quinten L. beweerde het akkoord te hebben van de mede-eigenaar -zijn partner- maar toonde de gebruikelijke volmacht niet -?-. Ondanks de onzin die de eigenaar tijdens

de zitting uitkraamde, stemde hij wel in met de aanstelling van een Expert die, teneinde over het opstijgend vocht uitsluitel te geven, op 9 januari 2023 een plaatsbezoek organiseert.

Inspectie RWO.

Ondanks het feit dat de Vrederechter een woningcontrole als een momentopname aanziet, is er wel het feit dat het pand over een conformiteitsattest beschikt dat tien jaar -tot 2029- geldig is en de Vlaamse Regering sinds 1 juli 2019 voor dat zogenaamd conform pand, aan het SVK Meetjesland vzw een huursubsidie betaalde en dat is geen momentopname! Inspectie RWO moet optreden.

Meer volgt !

Erik Verbeeck