

verluchting gevaarlijk is voor CO-vergiftiging. De auteur liet de installatie op 4 februari 2014 door het keuringsorganisme Electro-Test keuren en werd grandioos afgekeurd. De eigenaar aanvaarde een “Dading” en diende na tussenkomst van zijn advocatenkantoor Servais Verherstraeten een schadevergoeding te betalen, details komen in het boek.

5. Baalsebaan 57, 3120 Tremelo

Jeanine V. verhuurde met een summier huurcontract vanaf 1 april 2014 voor drie jaar haar ouderlijk huis. Het huis was, ondanks veel gebreken, in het kader van het Lokaal Opvang Initiatief - LOI - 9 jaar verhuurd geweest aan het OCMW van Tremelo. Het LOI is een project waarbij vluchtelingen worden opgevangen en Fedasil aan dat OCMW - en andere - voor die opvang 30 euro per dag, per asielzoeker vergoeding betaalt ! Voor zo'n OCMW is het kassa, kassa; zo'n asielzoeker klaagt niet wanneer deze in een feitelijk onbewoonbaar pand wordt gestopt en de verhuurder wordt geen strobreed in de weg gelegd.

Ouderlijk huis.

Het 9-jarig contract met het OCMW was afgelopen, nu verhuurde zakenvrouw Jeanine haar gewezen ouderlijk huis op de particuliere markt. De auteur die huursubsidie kan bekomen, heeft interesse en geeft aan Jeanine mee dat er nogal wat gebreken zijn echter dat de kandidaat huurder - de auteur - op voorwaarde dat de nodige materialen door de eigenaar vergoed worden, het wel in orde kan brengen. De huurders waaronder de auteur, sloofden zich uit om het pand vatbaar te maken voor een conformiteitsattest en Wonen Vlaanderen kende op 15 januari 2015 onder dossier 46/6202436 een huursubsidie van 230 euro toe.

Weigering onkosten te betalen.

Ondanks de afspraak weigerde de welstellende zakenvrouw Jeanine na afloop de materialen te betalen, het is nogal wies dat de huurders hun toevlucht dienden te nemen tot de Vrederechter van het Kanton Haacht. Die Vrederechter kwam op 23 april 2015 met een Expert en een sapi-

Ontwerp en layout van dit document ©
Erik Verbeeck
Ervaringsdeskundige in woningkwaliteit
Verantwoordelijke uitgever
Zilvererf 21/0.03
9990 Maldegem
0473 76 25 73

teur ter plaatse. Alle door de huurders uitgevoerde werken bleken noodzakelijk, correct uitgevoerd en voor een gangbare prijs, Jeanine was razend en werd bij vonnis verplicht om de kosten aan de huurders terug te betalen, plus alle gerechts- en advocaatkosten!

Verkaveling

Van verlenging van het 3-jarig huurcontract was geen sprake meer. Ondertussen hadden de eigenaars hun transportbedrijf Matreco verkocht en waren er centen. Jeanine verkocht ook haar riante vila. Om de huurders te kunnen buitenzetten werd er een verkaveling aangevraagd en bekomen. De belofte bij de verhuur dat Jeanine haar ouderlijk huis niet zou afbreken was ze toen vergeten. Uiteindelijk werd het een uithuiszetting.

6, 7, 8 Genk, Rillaar, Lotenhulle en laatst Maldegem, maar het stopt niet meer.

Na de uithuiszetting te Tremelo werd het een inpandig appartement in een villa te Genk, appartement dat zonder vergunning bleek gebouwd. De eigenaar die er woont is dan referentiehuurder dus huursubsidie kan dan niet. De Italiaan is een op rust gesteld juwelier die dacht te pas en te onpas de huurders voor een babbeltje te kunnen vervoegen, het werd uiteraard dikke ambras. Ook de vriendin van de zoon, een inspecteurke van de Federale Politie te Brussel, mengde zich, gevolg; diverse rechtszaken, ook voor stalking en belaging die de Italiaan allemaal verloor.

De fiasco's vervolgden met het pand aan de Tieltseweg in Rillaar, het is niet duidelijk wie de echte eigenaar was, maar ook daar weer een ongeschikt verklaring, ook daar weer rechtszaken en ook daar weer een uithuiszetting.

Via een tussenstap in het nooit te vergeten WZC Nedermolen te Meldert, wordt het Lotenhulle waar de vriendin van de verhuurder zich via Google over de auteur / huurder liet informeren en al na 8 dagen via makelaar De Vos verzocht om te verhuizen, het werd weer een uithuiszetting.

Vervolgens weer een WZC, het niet onbesproken JFK in Herzele. Op 14 juni 2021 werd er verhuisd naar Tienen waar het verhaal zich herhaalde en er maar nipt een uithuiszetting vermeden kon worden. Na het debacle in Bellem, waarvoor nog twee rechtszaken lopen, is het weer een WZC, nu in Maldegem waar geen nieuwe kennis, maar wel nieuwe ervaringen opduiken die allemaal in het boek aan bod komen.

VERHUURD, bedrogen, bedreigd en uit huis gezet !



Op 21 februari 2019 liet het OCMW van Tremelo onder voorzitter Jan Van Herck -CD&V- een Turks gezin met vijf in Tremelo schoolgaande kinderen uit hun huis zetten. Pand die datzelfde OCMW veel te duur aan het gezin verhuurde die de huur niet kon betalen waardoor ze op straat werden gezet. Gerechtsdeurwaarder Guy Van Puyenbroeck van het kantoor Patrick Van Buggenhout voerde uit - foto -

Deze flyer bevat slechts een beknopte samenvatting van vijf gedwongen uithuiszettingen die de auteur sinds 2009 aan de lijve heeft ondervonden, telkens om dezelfde reden : verhuurd pand ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Het meest schrijnend dossier is dat te Bellem. SVK Meetjesland verhuurde op 1 augustus 2022 een huis van 200 jaar oud dat reeds bij de verhuur onbewoonbaar was ! Voor de feitelijke huursubsidiefraude worden de ogen gesloten, ook door Justitie! Ik doe deze ervaringen in mijn boek stuk voor stuk uit de doeken;

De auteur en ervaringsdeskundige
Erik Verbeeck

De huurzaak in Bellem

Door het fiasco met de huur te Tienen, kon het huuraanbod van het Sociaal - lees asociaal- Verhuur Kantoor Meetjesland vzw van 11 maart 2022, ondanks de grote afstand, niet geweigerd worden. Bij het eerste bezoek op 18 maart 2022 werden meteen ernstige gebreken vastgesteld, onder meer opstijgend vocht in de slaapkamer, later blijkt dat de eigenaars, twee zakenlui uit Aalter, Griet VDC. KBO 0787-518-848 en Quinten L. KBO 0501-714-385, de vochtbestrijding ondeskundig hebben aangepakt en nooit werd opgelost. De ganse affaire belandde bij het Vrederecht en uiteindelijk werden de huurders er de dupe van dat SVK Meetjesland een pand van 200 jaar oud verhuurde dat na vier woningcontroles en een rapport van een Architect, met een Ministerieel Besluit op 5 oktober 2023 onbewoonbaar werd verklaard, erger er kort na mijn openhartoperatie een uithuiszetting zou volgen.

Feitelijke fraude en aftakken elektriciteit

Volgende feiten worden in het boek over de zaak Bellem in detail uit de doeken gedaan :

- Belendend aan het verhuurde pand bevindt zich een oud werkhuis, die gebouwen zijn door eigenaar verwaarloosd, ook werd er zonder vergunning een garage bijgebouwd, het geheel is verkrot. De elektriciteit voor dat werkhuis werd afgetakt van het verhuurde pand waarvan de huurder het sociaal tarief geniet. De eigenaar zou voor de verbruikte elektriciteit één keer per jaar met de huurder afrekenen. Ilse B. van SVK Meetjesland stelde de huurders daarvoor voor een voldongen feit.

- In de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement werd, onder minister van Wonen Homans, door Volksvertegenwoordigers diverse keren geklaagd over de bedenkelijke kwaliteit van woningcontroleurs. Het in Bellem verhuurde huis werd op 1 juli 2019 al met de natte vinger aan een woningcontrole onderworpen. Die woningcontroleur Martin V. heeft duidelijk de ogen gesloten voor een rist inbreuken. Het 200 jaar oude pand had toen reeds onbewoonbaar moeten worden verklaard, maar het kreeg totaal onterecht toch een conformiteitsattest. Hoe kon dat? Wie manipuleerde de woningcontroleur?

- Door dat attest heeft Wonen in Vlaanderen voor een onbewoonbaar pand, meer dan zeventuizend euro huursubsidie betaald. De auteur heeft eerst als huurder zelf bij de Administrateur-generaal Helmer Rooze een geïlustreerde melding geplaatst en ook bij jurist Jo Goossens, later aan de Vrederechter, recent bij de Rechtbank van Eerste Aanleg, maar iedereen sluit de ogen voor deze feitelijke fraude.

Diverse huurzaken

In het boek worden buiten de afgang in Bellem, nog volgende huurzaken behandeld :

- 1 1994 Haltestraat 42 in 3130 Begijnendijk - 2 2007 Kruisstraat 7, 3130 Begijnendijk - 3 2010 Sint Michielsstraat 43, 3620 Lanaken - 4 2013 Sint Paulusstraat 7, 2470 Retie - 5 2014 Baalsebaan 57, 3120 Tremelo - 6 2019 Tieltseweg 272, 3202 Rillaar - 7 2021 Steenweg op Deinze 178, 9880 Lotenhulle - opsomming niet limitatief.

1. Haltestraat 42, 3130 Begijnendijk

In die periode, 1994, nam de Algemene Directie Energie / FOD Economie haar verantwoordelijkheid nog op en vorderde, na klacht van de auteur / huurders, PBE, de burgemeester en de eigenaar wiens zoon Danny P. advocaat was. Het pand had een rieten dak en de elektriciteit werd aangelegd door een niet ter zake deskundige huurder. De verhuurder Jules P. handelend via zijn zoon Danny was niet voor reden vatbaar, daarom werd de Algemene Directie Energie - FOD Economie - over de gevaarlijke situatie geïnformeerd en voor hun verantwoordelijkheid gesteld.

Verantwoordelijkheid opnemen.

In tegenstelling tot vandaag nam de FOD Economie die het hoog toezicht heeft op de conformiteit van elektrische installaties, nog haar verantwoordelijkheid op, alle 7 betrokken partijen werden op 11 januari 1994 door de FOD ter plaatse geroepen en voor hun verantwoordelijkheid geplaatst. De inhoud van het verslag van 5 pagina's wordt volledig in het boek gepubliceerd

2. Kruisstraat 7, 3130 Begijnendijk

Die huurzaak is dubbel belangrijk, dat feitelijk onbewoonbaar pand werd aanvankelijk verhuurd aan wijlen Danny Luyckx die zich over de kwaliteit van het pand tig keren bij het OCMW van Begijnendijk, onder voorzitter Lisette Verbeeck -MGB-, tevergeefs is gaan beklagen. Danny, terminaal ziek, werd door dat onmenselijk OCMW van Begijnendijk niet gespaard, hij verloor de strijd tegen kanker in april 2007, zijn zoon bleef in het pand wonen. De auteur is vervolgens, opnieuw uit noodzaak, in dat pand getrokken, dat was ook een tijdelijk welgekomen financiële hulp voor die zoon. Toen die zoon in Leuven een ander onderkomen had gevonden, kon de auteur het pand huren en werk maken

om dat krot onbewoonbaar te laten verklaren wat ook gebeurde. De auteur werd het slachtoffer en het gezin werd op 9 januari 2009, bij min negen graden - -9° in de sneeuw manu military door de deurwaarder uit huis gezet, details en foto's komen in het boek.

Rechtszaken tegen het OCMW van Begijnendijk

Ondanks het OCMW van Begijnendijk zich door advocaat en Begijnendijks Schepen Patricia Stevens -MGB- en bovenop advocaat Johan Hendrickx liet verdedigen, heeft dat OCMW enkele rechtszaken verloren, zij werden onder meer in beroep bij het Arbeidshof te Brussel beschuldigd hun wettelijke verplichtingen te miskennen, Vonnissen en Arresten die allemaal in het boek worden opgenomen.

3. Sint Michielsstraat 43, 3620 Lanaken/Kesselt

In Lanaken waar Marino Keulen - Open Vld - burgemeester is en destijds minister van Wonen, heeft deze auteur heel wat gerealiseerd. Door mijn acties werd Keulen verplicht om een leegstandregister in te voeren, een Besluit dat hij zelf in juli 2008 als minister had ingevoerd maar dat in zijn eigen Lanaken was vergeten toe te passen. De auteur komt in Kesselt terecht in een nog uit mergelsteen opgetrokken huis waarvan een op rust gesteld Arbeidsrechter Theo K. het vruchtgebruik had en diens zoon, advocaat Jan Keulen samen met zijn vrouw, eigenaar was.

Gevaarlijke elektriciteit en niet conforme bovengrondse stookolietank.

Dat het huis uit mergelsteen was opgetrokken belet niet dat de elektrische installatie niet moet aangepast en onderhouden worden. Ook de bovengrondse stookolietank had veel gebreken maar werd toch goedgekeurd terwijl dat niet kon, de keurder speelde zijn vergunning kwijt. Buiten de verhuring was er ook nog een ander feit met een reukje, er werd na de bewoningen van dat pand door een broer van Theo, een kistje met daarin een grote som geld gevonden, een zwarte kas die niet werd aangegeven ... geen successierechten werden betaald. Alle details en PV's in het boek.

4. In Retie eindigde de huur voor ze begon.

Op 1 februari 2014 zou de huur voor een pand aan de Sint Paulusstraat te 2470 in Retie voor 550 euro/maand ingaan. Op het ogenblik van de ondertekening dienden de eigenaars nog wat werken uit te voeren. De woning werd verwarmd met gaskachels van het type B wat bij onvoldoende