

Erik Verbeeck - Adriana Van der Sande
Pauwelsbos 4
9881 BELLEM



Inspectie RWO
Helmer ROOZE
Havenlaan 88, bus 22
1000 Brussel

U Ref.:
O Ref.: EVS22091749

9881 Bellem, 10 september 2022
Pauwelsbos 4

Geachte dames en heren, mijnheer Rooze,

Betreft: Pauwelsbos 4, 9881 Bellem.
Conformiteit door SVK Meetjesland verhuurd pand in vraag.

Op 1 juli 2019 werd het pand in rand vermeld door woningcontroleur Martin Van Audenhove op conformiteit gecontroleerd, er werd alleen voor te weinig verluchting in de keuken een opmerking geplaatst omdat er geen opengaand raam -# 223 technisch verslag- aanwezig is waarvoor in het technisch verslag 3 strafpunten worden toegekend **-stuk 1-**.

Het pand werd op 09/07/19 door Jimmy Eeckhout een in de VLOK ondertekend conformiteitsattest toegekend **-stuk 2-**.

Het pand werd in het verleden door Basiel Dhooghe als eigenaar bewoond, in 2019 verkocht aan Lehoucq, Quinten die het verhuurde aan SVK Meetjesland die het verhuurde aan Maguette Roger die -terecht- problemen had met de laagspanningsaftakking op diens elektriciteitsmeter voor het naastliggende werkhuis van Lehoucq.

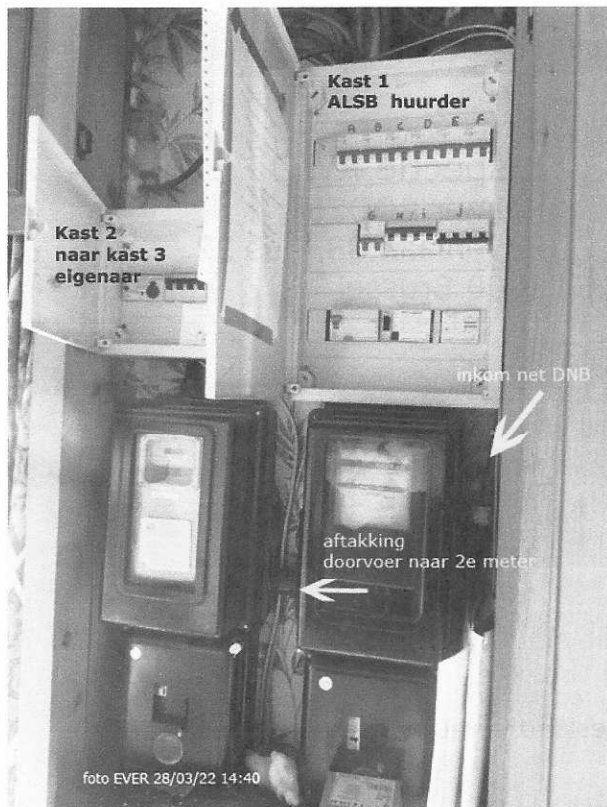
Klacht 1:

De aftakking van de elektrische meter van de huurder t.b.v. de eigenaar.

1. Feit is dat er van de laagspanningsmeter waarvoor de **sociale huurder** het contract met de DNB dient af te sluiten, een elektrische aftakking werd gerealiseerd naar het naastliggende werkhuis van huidig eigenaar Lehoucq **-foto inzet 1 op p2-**.

1.1 Voorgaande werd tijdens de bezoeken van 18 en 28 maart 2022 door ondergetekenden, toen kandidaat huurders, vastgesteld. Daarover werden aan de verhuurder, SVK Meetjesland -Natacha Beelaert en Ilse Baert- opmerkingen geplaatst -bewijzen in bezit-.

EVS22091749 RWO - SVK Meetjesland p1/4



Eigenaardig genoeg reageerden beide gemandateerden -Natacha en Ilse- van dat SVK geheel ongepast. De schriftelijke reactie van ILSE ~~DAERI~~ d.d. 28/07/22 **-stuk 3-** die het dagelijks beheer zou waarnemen -in het Staatsblad wordt JAN DELEMARRE als dagelijks bestuurder vermeld-, over de situatie is totaal onaanvaardbaar ! Vooral de zienswijze van een SVK " ... er zal 1 keer per jaar een afrekening voor de eigenaar worden opgemaakt voor het verbruik van zijn werkplaats ... " en verder " ... hoeveel het verbruik minimaal zal zijn kunnen we, indien gewenst, met u ook een maandelijkse provisie / voorafbetaling voorzien als u liever niet heeft dat dit enkel jaarlijks gebeurt ... ", einde citaat.

Hoe dan ook wordt de sociale huurder door de verhuurder, het SVK Meetjesland:

1.1.1 Verplicht om een aftakking t.b.v. van het elektrisch verbruik in de naastliggende werkplaats van de eigenaar, -die niet de verhuurder is-, toe te staan !

1.1.2 Verplicht de eigenaar die daarop

geen recht heeft, te laten genieten van het sociaal tarief dat de sociale huurder geniet!

1.1.3 Stelt verhuurder SVK Meetjesland de eigenaar op de koop toe in de mogelijkheid om t.o.v. van de sociale huurder, slechts één keer per jaar diens verbruik af te rekenen!



De zienswijze van ILSE ~~DAERI~~ wordt ook, wars van voldoende kennis ter zake, gedeeld in een e-mail van 15 juli 2022 om 12:23u. **-stuk 4-** van Natacha ~~Beelaert~~ de huurbegeleidster van Pauwelsbos 4, 9881 Bellem.

Helaas dienden de eerder kandidaat-huurders én later per 1 augustus 2022 de huurders, vast te stellen dat SVK Meetjesland de Vlaamse Energiewet aan haar laars lapt en zelfs het verregaande politiek gemanipuleerde Fluvius zich voor de kar liet spannen! Betrokken huurders hadden geen andere keuze dan niet één keer, maar zelfs twee keer de VREG te vatten, de laatste keer met document EVS22081726 van 19 augustus 2022 **-stuk 5-** die, mede de knowhow waarover 1^e ondergetekende *-tot spijt van wie het benijdt-* beschikt, resoluut bij de VREG een klacht plaatste tegen Fluvius die als gevolg

daarvan op 29 augustus 2022 de aftakking afkoppelde **-foto inzet 2-**. SVK Meetjesland zou, dixit Natacha Beelaert, de eigenaar om een reactie hebben gevraagd, reactie die er tot op heden niet is gekomen.

Klacht 2:

Weigering om het verhuurde conform de huurwet en Vlaamse Codex Wonen 2021 af te leveren, oplossen van vochtproblemen en het afwerken van muren in slaapkamer 1.

Bij de 2^e bezichtiging op 28 maart 2022 hebben ondergetekende kandidaat-huurders vastgesteld dat er in slaapkamer 1 een hoge vochtigheidsgraad aanwezig is, ook de "muffe" geur die er hangt was/is daar het bewijs van.

Waarom SVK Meetjesland dat niet vaststelt zegt heel veel over dat SVK! Kandidaat-huurders hadden bij het 1^e bezoek van 18/03/22 daarover al een vermoeden en dat vermoeden werd bij het 2^e bezoek op 28/03/22, mede een oriënterende meting, bevestigd.

Een Aalters gemeenteraadslid werd er door 1^e ondergetekende, in het kader van diens jaren lopend onderzoek over de schabouwelijke kwaliteit van de aangeboden panden, bewust bijgehaald zodat de politiek met de neus op de feiten wordt gedrukt!

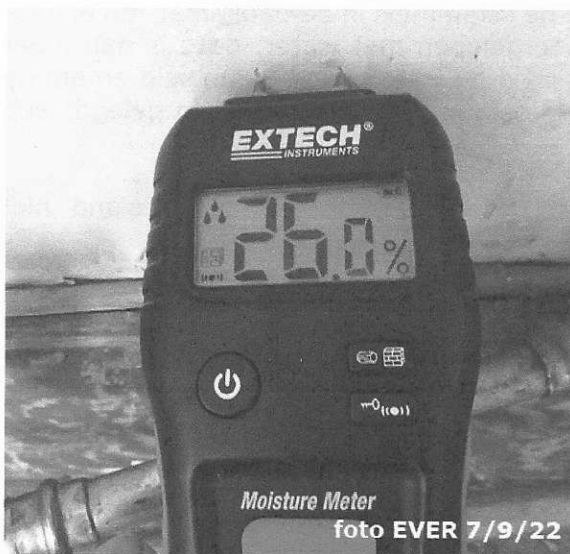
De grieven en het vaststellen van vochtige muren in slaapkamer 1 werden mede een aangetekend schrijven EVS22061689 van 05 juni 2022 -**stuk 6**- aan SVK Meetjesland gemeld, brief die aan het oude adres van SVK Meetjesland werd overgemaakt, maar later naar het correcte adres werd verzonden. SVK Meetjesland reageerde op 28 juli 2022, dus pas meer dan 6 weken later -**stuk 7**-, antwoord dat duidelijk is omtrent de grieven van de huurders.

Na een huisbezoek op 25/08/22 werden door ondergetekende huurders nogmaals alle met Natacha Beelaert besproken items in document EVS22081737 gerecapituleerd -**stuk 8**-, tot op heden heeft de verhuurder, SVK Meetjesland, -behalve het vervangen van een meer dan één jaar geleden gebroken glasraam- nog niets ondernomen!

Ondanks dat het verhuurde Pauwelsbos 4, 9881 Bellem op diverse items van "Bijlage 1 van de Vlaamse Huurwet van 5 december 2018" niet voldoet, wat bij herhaling aan de hand van foto's aan SVK Meetjesland is gemeld, weigert ILSE BAERT nog poetswerken te laten uitvoeren -**stuk 9**-, de uitgevoerde poetswerken in het pand hebben zich, zonder warm water, beperkt tot één persoon gedurende een halve dag !!

Klacht 3:

Verhuurder brengt gezondheid huurder-s- in gevaar door aanwezigheid schimmels.

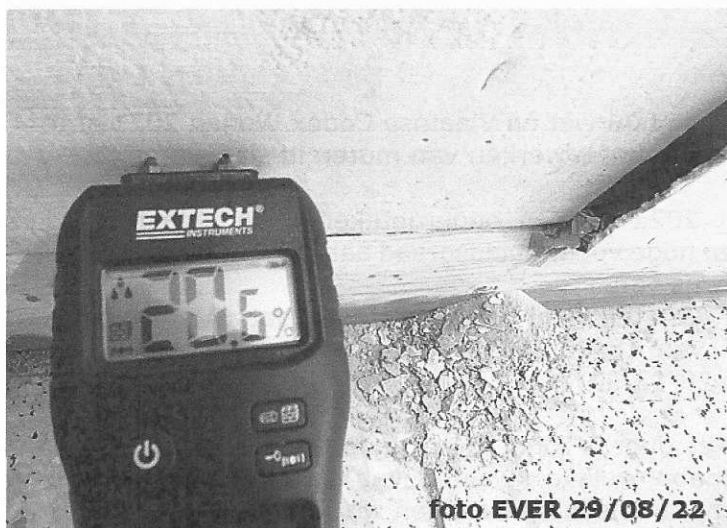


3.1. Dat er in de slaapkamer reeds vocht aanwezig was tijdens de woningcontrole is duidelijk door de sporen die vandaag nog aanwezig zijn en volgens informatie ingewonnen door 1^e ondergetekende, is opstijgend vocht een gekend euvel in de buurt. In ieder geval hebben de kandidaat-huurders al op 28 maart 2022 een hoge oriënterende meting van de vochtigheid van 22,9 % gemeten.

3.2. Ondanks dat de eigenaar in samenspraak met SVK Meetjesland, de muren van de slaapkamer tegen opstijgend vocht zou hebben behandeld blijkt dat niet alle muren werden behandeld en de -onprofessionele?-behandeling ten spijt, wordt er vandaag, zelfs op zogenaamd behandelde muren, nog een

hoge score van 26% vochtigheid gemeten -**foto inzet 3**-.

EVS22091749 RWO - SVK Meetjesland p3/4



3.3. Niet alleen in de deels behandelde muren van de slaapkamer is er een hoge vochtigheidsgraad, maar dat is ook het geval in de belendende gang, frappant is dat die muur niet tegen opstijgend vocht werd behandeld ! Einde augustus 2022 wordt er in die gang nog 20,6 % vocht gemeten -foto inzet 4-. De foto toont losgekomen bezetting en papier.

Niemand zal geloven dat het vocht er tijdens de woningcontrole van 1 juli 2019 niét zou zijn geweest.

PS: Eerste ondergetekende was in diens journalistieke activiteiten -tot spijt van wie het benijdt en duidelijk tot ongenoegen van de minister van Wonen-, er meerdere keren getuige van dat er door volksvertegenwoordigers in de Commissie Wonen werd geklaagd over de kwaliteit van de woningcontroleurs. Schrijnend is het resultaat van het onderzoek door Steunpunt Wonen " Werken met gecertificeerde woningcontroleurs "

3.4. Ook de badkamer puilt uit van de schimmels, die gezien de ontwikkeling ervan, reeds lang een feit zijn. Met document EVS22081728 van 13 augustus 2022 -**stuk 10**- werd een lek aan de douche gemeld, ook blijkt dat de douche niet volgens de regels van de fabrikant -Aqualine- werd geplaatst. Recent op 4 september 2022, hebben ondergetekende huurders een compilatie van foto's -**stuk 11**- opgemaakt en SVK Meetjesland daarvan in kennis gesteld, als gevolg daarvan gaat SVK Meetjesland haar klusjesman sturen -**stuk 12**-.

3.5. Huurders worden al geconfronteerd met een vochtige en smerig achtergelaten slaapkamer, op de koop toe nog verregaande schimmels in de badkamer. Bezwarend voor SVK Meetjesland is dat eerste ondergetekende in het verleden tijdens een professionele opdracht in de Filipijnen / Manilla een longaandoening heeft opgelopen en als gevolg daarvan aan de luchtwegen nog meer gevoelig is, schimmels ongezond zijn en aan die luchtwagen extra schade veroorzaken! Opnieuw moeten er vragen worden gesteld over de competentie van SVK Meetjesland omdat zij óók de schimmels in de badkamer -en elders- niet gezien hebben. Ook de kelderruimte is ondergelopen met water, deze is dan maar eenvoudigweg afgesloten, er werd een muurtje rond de watermeter gemetseld en om de watermeter te kunnen aflezen, werden er als voetsteun losliggende stenen gelegd; een uiterst gevaarlijke situatie.

Opsomming en bewijsmateriaal ten laste van de verhuurder SVK Meetjesland niet limitatief.

Onder voorbehoud van alle rechten, de veiligheid en gezondheid van personen en goederen en zonder nadelige erkenning.

Erik Verbeeck

Als huurder
Als freelance-journalist

A. Van der Sande

als huurder

*Kopie aan Jurret
Jo Goossens*

Toegevoegde stukken:

1. Technisch verslag Pauwelsbos 4, 9881 Bellem van 01 juli 2019.
2. Conformiteitsattest Pauwelsbos 4, 9881 Bellem.
3. Schrijven SVK Meetjesland d.d. 28.07.2022 aan huurders.
4. Mail Natacha Beelaert d.d. 15.07.2022 - 12:23u. aan huurders.
5. RP-AR schrijven EVS22081726 d.d. 19.08.2022 van huurders aan VREG.
6. RP schrijven EVS22061689 d.d. 05.06.2022 van huurders aan SVK Meetjesland.
7. Schrijven d.d. 28.07.2022 van SVK Meetjesland aan huurders.
8. Schrijven EVS22081737 d.d. 26.08.2022 van huurders aan SVK Meetjesland.
9. Mail Ilse Baert d.d. 04.08.2022 - 17:10u. aan huurders.
10. Schrijven EVS22081728 d.d. 13.08.2022 van huurders aan SVK Meetjesland.
11. Compilatie foto's vocht/schimmel douche.
12. Mail Natacha Beelaert d.d. 09.09.2022 aan huurders inz. Klusjesman.
13. Compilatie foto's vloerput keuken.
14. Compilatie foto's vloer onder kookvuur, voor en na.