



## Elektriciteit in huurwoningen: Nú keuren, vóór verhuring.

**Lanaken** : Nieuw elektrisch bord in huurwoning goed genoeg voor de huurders?

### Gevaarlijke elektriciteit.

Op 24 april 2008 ter gelegenheid van het 6e rapport Wonen Vlaanderen kondigde Marino Keulen - Open Vld- aan, dat in meer dan tachtig procent van de gevallen de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van woningen werd aangetoond vanwege gevaarlijke elektriciteit. Morsum Magnificat stelde Marino Keulen voor om bij zijn

federale collega te pleiten voor beter toezicht op de conformiteit van de elektrische installaties, maar Marino Keulen vond dat cafépraat. Sindsdien hebben wij in zijn Lanaken vastgesteld dat het daar triest gesteld is met de conformiteit van de te huur aangeboden woningen. Het is dus



Marino Keulen zei op 24 april 2008, na de voorstelling van het 6e rapport van Wonen Vlaanderen, tegen Morsum Magnificat : " Ach meneer Verbeeck dat is cafépraat". Ondertussen hebben wij in Lanaken met twee concrete dossiers aangetoond dat het Marino Keulen is die cafépraat verkoopt en dat is bijzonder erg voor een gewezen minister van Wonen en burgemeester van Lanaken. Het Lanakense "Volk" heeft de leiders gekozen dat het verdient. Fier moeten ze daar niet op zijn.

hoogtijd dat het conformiteitsattest wordt ingevoerd, Marino Keulen is als gewezen minister van Wonen het best geschikt om dat in Lanaken onmiddellijk toe te passen.

We tonen aan de hand van twee voorbeelden uit Lanaken aan waarom Marino Keulen dat in het kader van art.135-1 van de nieuwe gemeentewet moet doen.

Geen vakmensen.

meer p. 2 ►



**Splinternieuw werk in Lanaken!**

1 2 3 4 5 6

Automaat 32A

foto EVER

### Lanaken februari 2013

#### Beveiliging via 4 polige automaat 32A voor :

- 1 : Kookvuur 6 mm<sup>2</sup>
- 2 : kookvuur 6 mm<sup>2</sup>
- 3 (N onderbreken?) + 4 - 5 - 6 zijn kringen van vóór en na 1981 bestemd voor verlichting, stopcontacten keuken en centrale verwarming uitgevoerd in kabels met een sectie van 2,5mm<sup>2</sup>!

Morsum Magnificat® Professioneel

Is een periodiek dat maandelijks één of meerdere malen, zowel online als in geprinte versie, verschijnt. Het is totaal onafhankelijk en onderscheidt zich van andere tijdschriften wegens het dieper ingaan op het "maatschappelijke". De belangen van de burger staan aan de top, zonder politieke of andere inmenging waardoor onderwerpen behandeld kunnen worden die elders onvoldoende of helemaal niet aan bod komen. We bestrijden de corruptie, de incompetentie en het machtsmisbruik. Lezers kunnen reageren via de postbus of via e-mail.

**Jaarabonnementen** <sup>2</sup>  
Online -PDF- : 80 euro  
Online sociaal -PDF- : 50 euro  
Losse nummers in kleur : 10 euro  
<sup>2</sup> BTW inclus.

Verantwoordelijke uitgever  
hoofdredacteur :  
Erik Verbeeck  
Postadres :  
Postbus 57 3620 Lanaken.

van p. 1 Uit de twee concrete voorbeelden

waarover wij beschikken blijkt duidelijk dat de vakmensen afwezig waren. In geval I -foto inzetplaatst de would be elektriciën stopcontacten voor een wasmachine en een elektrische boiler, die beiden in de badkamer staan opgesteld, de wasmachine nota bene zelfs binnen het volume II rond het bad / douche! Niettegenstaande deze toestellen verhoogde beveiliging -differentieel van 30 mA- vergen, was die en de hoofddifferentieel niet aanwezig. Of dat nog niet genoeg is, was er ook geen aarding. Als dat niet crimineel is.

## Geen vakmensen II.

In een recent "geval" is het weer van hetzelfde laken een pak. Weer is er een stopcontact en een afloop voor een wasmachine voorzien, er staat een stopcontact mét aardpen maar er is geen aarding noch een differentieel, niet van 300mA en niet van 30 mA. In geval I hebben we niet kunnen achterhalen wie de vermeende elektriciën was, in geval II is dat nog niet het geval. Wat we wel met zekerheid kunnen zeggen is dat het in beide gevallen niet om vakmensen gaat. Extra bezwarend dat de eigenaar in geval I een op rust gesteld Arbeidsrechter uit Bilzen is en in geval 2, de "zaakgelastigde", een onderwijzer uit Lanaken.

## Puur geldgewin.

Zowel in het Ie als in het IIe geval gaat het om bemiddelde personen die door het niet in conformiteit brengen van de installaties, de facto hun huurders, uit puur geldgewin, in gevaar brengen.

## Ministerie is lege doos.

Het is dus hoogtijd dat de gemeentelijke overheden bij



Geval I. Twee beschermingsgeleiders van de stopcontacten -boiler en wasmachine- met mekaar verbonden, maar niet op een aarding, noch op een differentieel aangesloten! Welke elektriciën durft zoiets te realiseren? In Lanaken is dat geen probleem !



Geval II. Geen differentieel of beschermingsgeleider te bespeuren, wel stopcontacten met aarding voor een wasmachine!

de inschrijving in de bevolkingsregisters een conformiteitattest afleveren, zo niet mag er niet meer verhuurd worden. Een wet dat een elektrische installatie in orde moet zijn is er wel degelijk, maar die wordt massaal met de voeten getreden en er is geen enkele controle, ook

niet door degenen die geacht zijn om op de toepassing ervan te letten. Tenslotte is er ook het bevoegde Ministerie van Economische Zaken -Algemene Directie Energie- wat een lege doos is. Ook hier faalt de overheid en steunt daardoor de malafide eigenaars.

## Conformiteitattest.

Wie als huurder in een huurpand terecht komt en duidelijk ziet dat er van alles niet in orde is, kan volgens de Vlaamse Wooncode niet zelf een conformiteitattest opvragen bij de gemeente. Het woord "conformiteitattest" hoort men bij de gemeentelijke diensten trouwens niet graag, want dat betekent dat ze aan het werk moeten en dat doen ambtenaren doorgaans -de uitzonderingen bevestigen de regel- niet graag. Toch zou zo'n attest soelaas bieden, het zal dan niet meer mogelijk zijn dat huurders in panden terecht komen die niet geschikt zijn om te bewonen.

## Wonen Vlaanderen.

Huurders hebben de mogelijkheid om aan Wonen Vlaanderen een inspectie van de woning te vragen, maar dan wordt meteen ook de eigenaar op de hoogte gebracht en wordt de huurder, die alleen maar opkomt voor diens rechten, aan de schandpaal genageld en riskeert de huur te worden opgezegd.

## Marino Keulen past eigen wijziging Decreet niet toe.

In het Lanaken van Marino Keulen, zelf een gewezen minister van Wonen, vinden we veel leegstand en zoals we hier aantonen nogal wat panden die ongeschikt zijn om bewoond te worden. Frappant is wel dat er door Marino Keulen, als minister van Wonen, op 10 juli 2009 een wijziging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en / of woningen werd ingediend, maar dat in zijn eigen Lanaken niet toepast !

## Weet Lanaken het niet?

meer p. 3 ▶

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 stuurt Marino Keulen een aantal zaken betreffende de leegstand en verkrotting bij en geeft uitleg over de modaliteiten, maar in diens eigen gemeente Lanaken is er zelfs geen leegstandsregister. In een brief van 21 sep. 2012 schrijft Lanaken het volgende : *"... wij kunnen u melden, dat uit hoofde van de gemeente geen meldingsplicht bestaat inzake leegstaande woningen ..."*. Marino Keulen en zijn Lanaken staan dus boven de wetten en decreten, want in dezelfde brief schrijft Lanaken *"... verder kunnen wij u melden, dat Lanaken nog geen leegstandsregister heeft ..."*. In een andere brief van 25 juli 2012 schrijft Lanaken *"... op dat ogenblik zal de woning ook opgenomen worden in de inventaris van ongeschikte woningen waardoor de eigenaar jaarlijks een heffing verschuldigd is ..."*. In deze brief verwijst Marino Keulen niet naar enige wetgeving.

## Vage informatie.

Lanaken geeft op haar website zeer summere en vooral vage informatie -zie link onderaan-, volgende passage van de teksten op de website spreekt boekdelen *"...Niettegenstaande de vermelde procedure raden we zowel de huurders als verhuurders aan om in eerste instantie tot een onderling vergelijk te komen vooraleer een beroep te doen op de gemeentelijke dienst Wonen/Vlaamse overheid ..."*. Het is dus duidelijk dat Lanaken kiest voor het "hand- en spandiensten" systeem.

## Obstructie.

Marino Keulen kan als hij zijn zin niet krijgt, erg kinderachtig en vooral onprofessioneel reageren. Op 7 maart 2012 kent Wonen Vlaanderen voor een woning in Kesselt maar liefst 42 strafpunten toe. In een brief

## In het Besluit van de Vlaamse Regering -BVR- van 10 juli 2009 staat letterlijk :

Art. 2. De administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen :  
 1° een inventaris « leegstaande gebouwen » ;  
 2° een inventaris « leegstaande woningen » .  
 Waarna een opsomming volgt welke gegevens dienen te worden opgenomen.  
 Het artikel 2 besluit met :  
 Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het

leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt uiterlijk op 31 augustus 2010 digitaal bezorgd aan het agentschap, via de applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

In artikel 4 van hetzelfde BVR is volgende te lezen :  
 Art. 4. Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert elke gemeente

minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat. Het geactualiseerde leegstandsregister wordt uiterlijk op 30 april van elk jaar vanaf 2011 digitaal bezorgd aan het agentschap via de applicatie, vermeld in artikel 2, derde lid.

### Marino Keulen past zijn eigen Besluit, genomen als minister van Wonen, in Lanaken niet toe !

van 9 mei 2012 schrijft Lanaken daarover het volgende *"...wij hebben in dat dossier echter geen advies van -laat staan een technisch verslag-ontvangen van de gewestelijke ambtenaar..."*. Als de Inspectie Wonen Vlaanderen aan een pand 42 strafpunten toekent dan zou Marino Keulen goed moeten weten wat de consequenties zijn, maar meneer Keulen heeft zeer lange teentjes, iets wat eigen is aan politici, dat blijkt uit volgende passage : *"... de reden hiervoor is dat dit onderzoek niet gestart is vanuit de gemeente. Het is in dit geval wellicht de hogere overheid die dit dossier gestart heeft en ook verder zal opvolgen .."*, einde citaat.  
 Het komt erop neer dat, wanneer Wonen Vlaanderen rechtstreeks door de betrokken huurders wordt gevraagd en uit dat onderzoek duidelijk blijkt dat de woning ongeschikt moet worden verklaard, Marino Keulen dat niet zó wil zien en in feite obstructie gaat voeren. Uiteindelijk is het zo dat burgemeesters meestal de eigenaars kennen en de wolven bijten mekaar doorgaans niet.

## Finaliseren.

Marino Keulen was weer niet bereikbaar voor commentaar. Sofie Martens

## Freya Van Den Bossche

In oktober 2012 stellen we aan de huidige minister van Wonen een aantal vragen over het leegstandsregister in Lanaken, het duurt tot 31 januari 2013 vooraleer madam Freya reageert, maar Marino Keulen krijgt een tik op de vingers. Hieronder leest u de reactie van de minister.

Onderwerp: RE: Falend woningbeleid in het Lanaken van Marino Keulen

Geachte heer,

Bedankt voor deze melding.

Uit navraag bij mijn administratie blijkt dat de gemeente Lanaken inderdaad niet over een leegstandsregister beschikt en dit terwijl dit wel degelijk aan de gemeenten wordt opgelegd in het decreet Grond- en pandenbeleid. Gemeenten moeten jaarlijks hun leegstandsregister aan het Agentschap Wonen Vlaanderen bezorgen. De gemeente kan wel autonoom beslissen om daar al dan niet een gemeentelijke leegstandsheffing aan te verbinden.

In hoofdstuk 6 van het BVR van 10 juli 2009, houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister, wordt de toezichtprocedure omschreven indien gemeenten niet aan de verplichting tot opmaak van een leegstandsregister voldoen. Momenteel is deze procedure lopende voor die gemeenten waarvan is vastgesteld dat ze geen leegstandsregister hebben. De gemeente Lanaken is daar een van.

Met vriendelijke groeten,

Kabinet minister Van den Bossche

NVDR : Het komt er dus op neer dat Marino Keulen in Lanaken zijn eigen Decreet niet toepast!

kersvers Schepen van Ruimtelijke Ordening zei toen we haar in de Stationstraat tegen het lijf

liepen dat ze de zaak aan het finaliseren waren.

Erik Verbeeck ©

Links naar websites ivm dit artikel

<http://www.lanaken.be/content.jsp?objectid=3272&atotz=true>