



SVK Maasland verhuurt woning met elektrocutiegevaar.

Ambtenaar Lanaken doet niets met zijn vaststellingen elektrocutiegevaar

Sociale huurders zijn de voetveeg van verhuurders en SVK's



Geheugensteuntje voor het SVK Maasland.

We geven hierbij een passage uit het Vlaams Decreet;

Art. 5. §1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de

Wie een woning verhuurt moet er voor zorgen dat deze voldoet aan de modaliteiten van het Burgerlijk Wetboek, aan de wet van 20 februari 1991 en aan het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode verschenen in het Belgisch Staatsblad op 19 augustus 1997. Die Vlaamse Wooncode regelt de aangelegenheden vervat in artikel 39 van de Grondwet. Het sociaal verhuurkantoor SVK Maasland is al sinds 26 maart 1998 door de Vlaamse Overheid erkend en zou zeker op de hoogte moeten zijn van de wettelijke voorschriften om woningen te verhuren, maar in casu blijkt dat niet het geval te zijn. SVK Maasland zet graag voor sociaal zwakkeren de puntjes op de i, maar hier gaat het SVK Maasland, maar ook de gemeente Lanaken, faliekant in de fout.

Crimineel.

Het stopcontact in de badkamer staat binnen het volume 2 -art. 86.10 van het AREI-.

Bijkomend bezwaar is, dat er geen aarding aanwezig is -art. 70 AREI- en geen differentieel van 30 mA -art. 86.08 AREI-.

Hier is wel degelijk elektrocutiegevaar in een pand dat door SVK Maasland wordt verhuurd.

aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;

3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en indien nodig te kunnen koelen tegen een redelijke energiekost of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten, de thermische isolatie en de mate van winddichtheid van de woning;

meer p. 2 ►

◀ van p. 1 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilatie- en verluchtungs-mogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwater installaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid;

9° minimale energetische prestaties waaraan een woning dient te voldoen.

We zullen het bij deze artikels uit de Vlaamse Wooncode, die voldoende duidelijk zijn, laten.

Burgerlijk wetboek.

In het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald de wet van 20 februari 1991 lezen we onder artikel 2

“Staat van het gehuurde goed” :

“ *Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van de veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt* “. Met dit laatste wordt de verplichte plaatsbeschrijving bedoeld, iets wat malafide verhuurders doorgaans wijselijk vergeten en huurders die al moeilijk een woning kunnen vinden, durven geen opmerkingen te maken. De verhuurders en de SVK's maken schromelijk misbruik van hun macht die ze over de kandidaat huurders hebben.

Schrijnwerker en elektricien.

De verhuurder van de woning is het schrijnwerkersbedrijf Vrancken uit Lanaken. Vader en zoon hebben de elektrische installatie aangelegd. Wanneer Morsum Magnificat het over een keuring van die elektrische installatie heeft, dan vinden zij dat niet nodig. De installatie bulkt dan ook van de inbreuken op de toepassing van het AREI en de regels van goed vakmanschap. Een van de zaken die de installatie kan veroorzaken is elektrocutie. De eigenaar had de zelf aangelegde elektrische installatie

door een erkend organisme verplicht moeten laten keuren zoals het MB van 27 juli 1981 dat bepaalt.

Lanaken stuurt haar ambtenaar.

Op 25 september 2012 maakte ambtenaar Erwin V.B. een uitstapje naar de betreffende woning. De ambtenaar van de afdeling leefomgeving voerde op die dag een soort inspectie uit en maakte daarvan een geïllustreerd rapport op waarin maar liefst 24 foto's werden ingevoegd. Behalve de foto's werden 16 op- en/of

aanmerkingen gemaakt, waaronder :

◦ Er is **geen differentieelschakelaar**.

◦ Loshangend stopcontact.

◦ Eén stopcontact met aardpen maar niet aangesloten op een aarding.

◦ Loskomend behangpapier.

◦ Etc.

Incompetent.

Wanneer een gemeente, in casu Lanaken, een ambtenaar op pad stuurt om de conformiteit van een woning aan de wettelijke voorschriften te toetsen, dan zouden de argeloze en onwetende burgers van de veronderstelling mogen uitgaan dat die ambtenaar zijn job naar behoren uitvoert.

Erwin V.B. noteert dat er geen differentieel staat, terwijl er wél degelijk één staat die duidelijk te zien is omdat deze in een klein schakelkastje van vier modules staat met doorschijnend deksel. Erwin kent dus duidelijk het verschil niet tussen een zekering en een differentieel, dat is niets minder dan incompetentie. Nog erger is dat op pagina vijf van het verslag staat genoteerd “ *er is geen differentieelschakelaar in de meterkast* ”.

Uiteraard, in een meterkast -metergroep van Infrax- is er **nóóit** een

differentieel aanwezig! Dus zelfs de formulering klopt niet.

Verzuim.

Een ambtenaar die vaststelt dat een woning geen differentieel heeft, maar wel een wasmachine, een elektrische boiler, etc. en niets onderneemt met die informatie, is in feite schuldig aan het met de voeten treden van art. 422 van het Strafwetboek “Schuldig verzuim”. Erwin V.B. zou beter moeten weten want in 2004 is er in Lanaken al een kind geëlectrocuteerd wegens een niet conforme aansluiting van een elektrische boiler, zo'n boiler staat er ook in de woning waarvan Erwin op papier zet dat er geen differentieel is! Dit is werkelijk een bewijs dat de ambtenaar niet weet welke verpletterende verantwoordelijkheid hij draagt mocht er in de woning iets gebeuren door tekortkomingen in de elektrische installatie. Hij kent trouwens het verschil niet tussen een differentieel en een automatische zekering! Dat kan voor een ambtenaar met die functie, echt niet meer door de beugel. Erwin V.B. heeft met zijn verslag verder niets gedaan! Het zal hem dus

meer p. 3 ▶



van p. 2 ^{worst} wezen dat er in die woning ook elektrocutiegevaar aanwezig is.

SVK, OCMW en eigenaar reageren niet.

De huurster heeft zich diverse keren bij de eigenaar en SVK Maasland beklagd, maar in feite gebeurt er niets en blijft de situatie ongewijzigd. Ook het OCMW van Lanaken heeft kopie ontvangen van het verslag van 25 september 2012 van Erwin V.B., maar ook die zetten geen stappen richting Wonen Vlaanderen. Begin maart 2013 gaat de huurster aankloppen bij Ilse G. van het OCMW van Lanaken en die stelt in naam van de betrokken huurster twee brieven op. Het OCMW van Lanaken fungeert in casu als pro bono en prodeo advocaat. Er gaat ondermeer een aangetekende brief naar de eigenaar Ernest V. en ook SVK Maasland krijgt een aangetekende brief en dit op 1 maart 2013.

Portvrijdom.

De aangetekende brieven worden verzonden met een "Model van vordering", van het OCMW van Lanaken. Daardoor moet de verzender, die niet het OCMW is, geen postzegel + portkosten van 5,03 euro voor de aangetekende zending betalen. Het OCMW van Lanaken maakt hier schromelijk misbruik van het portvrijdom en gaat volgens ons hier naar buiten.

Enkele van de veertien opmerkingen die voorkomen in het verslag van Erwin V.B. ambtenaar van Lanaken, afdeling leefomgeving, en nog wordt er niets ondernomen, zelfs Wonen Vlaanderen wordt niet ingeschakeld

- Er is geen differentieelschakelaar in de meterkast (foto 9).
- De elektrische installatie is op vele plaatsen sterk verouderd (bakeliet materiaal – foto 10).
- Loshangend stopcontact (foto 11).
- In de woonkamer bevindt zich een stopcontact met penaarde. De penaarde is evenwel niet aangesloten op de aarding (foto 12).

De Lanakense ambtenaar van de afdeling leefmilieu ziet deze differentieel gewoonweg niet en durft dat op de koop toe ook nog op papier te zetten !



Vlaanderen om een inspectie vragen.

SVK Maasland verzuimt.

Het SVK Maasland is hier onderverhuurder en is op de hoogte dat er problemen zijn met de conformiteit van de woning. In Hoofdstuk II artikel 8 § 1 van de Vlaamse Wooncode staat : *De natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt, vraagt het conformiteitattest schriftelijk aan bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is.* Indien het SVK haar job zou hebben gedaan, diende zij dat conformiteitattest bij de gemeente Lanaken aan te vragen en op die manier zou de woning nooit kunnen verhuurd worden.

Onwetendheid is incompetentie.

De eigenaar Vrancken vertikt het om de woning in conformiteit te brengen met de wettelijke voorschriften en is dus strafbaar. Het SVK Maasland, dat onderverhuurder is, had aan Lanaken een

conformiteitattest voor de woning moeten vragen en had ook Wonen Vlaanderen moeten inschakelen. Ook de ambtenaar van Lanaken Erwin V.B. had zéker diens verantwoordelijkheid moeten nemen, zo staat het zelfs in artikel 29 van het Wetboek voor Strafvordering, en Wonen

Iedere betrokken partij, zowel Lanaken en haar OCMW, evenals het SVK Maasland, houden de malafide eigenaar de hand boven het hoofd, het is één pot nat. De wetten worden meestal toegepast op assertievelingen en de zwakkere elementen in de

meer p. 4 ►

van p. 3 maatschappij, het échte gespuis helpt mekaar de hand boven het hoofd te houden en de minder slimme in de maatschappij te bedriegen.

Gemeente Lanaken faalt.

Het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bepaalt onder artikel 15 het volgende :

" Onverminderd de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de in artikel 5 bedoelde normen of aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd en na de eigenaar en de bewoner te hebben gehoord ..". In dit geval had ambtenaar Erwin V.B. stappen moeten zetten om de woning ongeschikt te laten verklaren wat hij niet deed en waarmee hij dus faliekant in de fout is gegaan.

OCMW Lanaken faalt.

Aangezien het OCMW van Lanaken -Ilse G.- op 2 oktober 2012 door Erwin V.B. via een e-mail van 11:21u op de hoogte werd gebracht van de problemen met de woning, heeft dat OCMW eveneens gefaald in haar opdracht. Het formeel bewijs is hier nogmaals geleverd wat OCMW's, óók dat van Lanaken, in de praktijk voor de zwakkeren in de maatschappij eigenlijk doet. Zelfs in deze zaak

begrijpt de betrokkene dat zelfs niet, integendeel, de persoon vindt dat Ilse nog goed werk levert op de koop toe! Nogal wiedes, Ilse schrijft de brieven en op de koop toe betaalt Bpost en de belastingbetaler ook nog de portkosten!

Lanaken, OCMW, SVK allemaal één pot nat.

In de Vlaamse Wooncode van 12 september 2005, Hoofdstuk III "Ongeschikt en onbewoonbaar-verklaring" art. 15 § 1 lezen we wie bij Wonen Vlaanderen een inspectie kan aanvragen :

*Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan worden ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, de sociale woonorganisaties, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning gelegen is of **elke die blijkt geeft van een belang** "* Hier heeft de huurder wel degelijk belang, ergo, ze is zelfs betrokken partij en kan wettelijk gezien, evenals de gemeente Lanaken, het SVK Maasland en het OCMW die geen van allen hun verantwoordelijkheid hebben genomen, zelf Wonen Vlaanderen om een onderzoek vragen.

Zelfs Wonen Vlaanderen wil niet weten wat in de wet staat.

In een telefoongesprek met Wonen Vlaanderen, Wonen Limburg in Hasselt, wil de ambtenaar betrokkene tóch naar de gemeenteambtenaar sturen die voordien al bewezen heeft zijn job niet naar behoren te doen. Morsum Magnificat heeft de ambtenaar tot vervelens toe op de wettekst gewezen maar hij wil het niet gezegd hebben dat een huurder óók Wonen Vlaanderen kan

vorderen! Stel u voor dat iedereen die in een niet conforme woning leeft, Wonen Vlaanderen zou gaan vorderen, het kot zou letterlijk veel te klein zijn!

Wassen neus.

Het grote probleem met de conformiteit van woningen ligt in de handen van de politiek en de burgemeesters die door Morsum Magnificat bij herhaling witteboord criminelen worden

Datzelfde stellen wij vast in de zaak van de woning aan de Jan Rosierlaan en ook dat Wonen Vlaanderen een wassen neus is.

En de huursubsidie?

Morsum Magnificat is tot in het kleinste detail op de hoogte van twee dossiers waar Wonen Vlaanderen vreselijk moeilijk deed en met de aanvragers een administratieve strijd op het getouw zette. Wonen Vlaanderen Brussel -Paule Van Molle- beschuldigde de



Alhoewel de elektrische installatie niet voorzien is van een aarding, is de aardpen van het opbouwstopcontact in de badkamer wel voorzien van een beschermingsgeleider. De spreidingsweerstand van de aarding is daar 86,4 Ohm dat wil zeggen dat de bestaande hoofddifferentieel die ambtenaar Erwin niet ziet, bij een directe aanraking niet zal werken met mogelijk een elektrocutie tot gevolg.

genoemd. Wonen Vlaanderen is in feite een "Wassen neus" omdat primo; de burgemeesters hen moeten aansturen en secundo; de burgemeesters achteraf toch alles weer in de hand hebben. In Kesselt hebben wij het voorbeeld en het bewijs dat Erwin V.B., om een eigenaar uit de wind te zetten, een woning minder strafpunten toebedeelt dan Wonen Vlaanderen. Ergo, Erwin Van Bijlen zelfs het pas door Lanaken ontworpen reglement leegstand, om de eigenaar ter wille te zijn, negeert! Het gaat over barsten in een muur vanaf het maaiveld tot de nok van een woning die in 1860 werd gebouwd en in feite onbewoonbaar is, maar Lanaken beschermt de malafide eigenaars.

aanvrager ervan "de reglementering uit te pluizen" die daardoor als "Muggenzifter" werd bestempeld. In casu vragen wij ons af wie de huursubsidie voor een duidelijk ongeschikt pand, of zonder een kwaliteitsonderzoek door Wonen Vlaanderen, kon bewerkstelligen! Heeft het SVK Maasland dat gefikst of is dat misschien weer het zoveelste bewijs van het leveren van hand- en spandiensten tussen gemeenten, SVK's en OCMW's die hier -toevallig?- geen van allen hun werk naar behoren hebben uitgevoerd ten koste van de zwakkeren in de maatschappij!-sic-.

Erik Verbeeck ©