



## SVK Maasland in gebreke wegens gevaarlijke elektrische installatie in verhuurde woning.

Huurder al één week grotendeels zonder elektriciteit



Toen deze redactie vijf jaar geleden de burge-meester van Lanaken attent maakte op de ernst van de situatie met gevaarlijke elektrische installaties in huurwoningen, zei de onverantwoordelijke Marino Keulen -Open Vld- "meneer Verbeeck, dat is café-praat". Opnieuw tonen wij hier aan dat het beleid in de gemeente van een gewezen minister van Wonen, schandelijk is. Een ambtenaar van de gemeente bezocht de woning op 25 september 2012 maar deed er verder niets mee! De huurder die de woning via het SVK Maasland huurt, is de dupe van het wanbeleid van Marino Keulen en diens horde slippendragers.

In de woning waar geen aarding aanwezig is, werden diverse stopcontacten met een aardpen, maar zonder aarding geplaatst. Dat is strijdig met artikel 86.3 en 278.11 van het AREI.

### SVK als malafide Verhuurder.

Sinds geruime tijd zijn er in Lanaken problemen met een

woning die door het SVK Maasland is verhuurd. Het huurcontract werd in 2008 afgesloten en de elektrische installatie was toen al niet in orde. De plaatsbeschrijving werd eenzijdig

opgesteld en ondertekend, er werd geen enkele opmerking geplaatst omtrent de niet conforme elektrische installatie die -toen- door de eigenaar recent en aanzienlijk werd

gewijzigd. Volgens art. 2 van het MB van 27 juli 2001 had er toen reeds een keuring moeten plaats vinden. Een particulier weet dat niet, maar een SVK moet dat wel weten. Een SVK moet ook weten

meer p. 2

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 dat een installatie moet voorzien zijn van een keuringsverslag -art. 270 AREI- en dat een kopie van dat verslag bij de huurder te vinden moet zijn -art. 269 nota 12, art.7-. SVK Maasland weet dat blijkbaar allemaal niet.

## Geen aarding.

Het is de eigenaar V, een schrijnwerker uit Lanaken, die de wijzigingen doorvoerde, maar uit puur geldgewin geen definitieve keuring liet uitvoeren. De installatie werd door de schrijnwerker niet gebouwd zoals dat is vereist, er was niet eens een aarding -art. 70 AREI- en dat is een groot veiligheidsprobleem dat heel weinig mensen willen begrijpen. Dat een SVK niet ziet dat de elektrische installatie geen aarding heeft, zegt heel veel over dat SVK Maasland.

## Allerlei problemen.

In de Vlaamse Wooncode staat dat alle lokalen fatsoenlijk moeten kunnen verwarmd worden, in dat pand is dat niet het geval. De eigenaar zegt dat de wandgaskachel in de éne kamer maar hoger moet gezet om ook de andere kamers te verwarmen. In een kamer valt, wegens vochtigheid, het vier jaar oude behang van de muur. De trap van de kelder zit vol houtworm en er is geen leuning. In de garage is er vochtinsijpeling die zelfs op de lasdozen van de elektriciteit terecht komt. Diverse toestellen -stopcontacten, schakelaars, etc.- werden op een brandbare achtergrond bevestigd -art. 249-.

## De rol van de gemeente Lanaken.

De huurder gaat zich over de kwaliteit van de woning overal beklagen, ook bij politici die de huurder naar het OCMW van Lanaken

stuurt. De sociaal medewerkster verneemt de problemen maar schakelt Wonen Vlaanderen niet in. Toch voorziet artikel 15

## Toch voorziet artikel 15 van het Besluit van de Vlaamse Wooncode van 19 augustus 1997 wie een aanvraag tot wooninspectie mag indienen

van het Besluit van de Vlaamse Wooncode van 19 augustus 1997 wie een aanvraag tot wooninspectie mag indienen *".. 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 [de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2,] [ing. decr. 24 maart 2006, art. 21, 1: 24 juni 2006] of elkeen die blijk geeft van een belang ..."* De sociaal werkster van het OCMW had door de Voorzitter van het OCMW van Lanaken -toen Rudi Nivelle, Open Vld- Wonen Vlaanderen moeten inschakelen. Hier tonen we andermaal de waarde van een OCMW aan -sic-.

## Dienst Wonen Lanaken.

In september 2012 komt ambtenaar Erwin V. van de klachten van de huurder poolshoogte nemen. De ambtenaar van de dienst "Wonen" produceert een geïllustreerd verslag met diverse opmerkingen, ook over de elektriciteit, maar ook dié ambtenaar vertikt het om Wonen Vlaanderen in te schakelen.

## Wonen Vlaanderen Limburg ligt dwars.

De huurder neemt zelf contact met Wonen Vlaanderen Limburg, daar beweert de verantwoordelijke, Dirk Pairoux, dat de aanvraag door de gemeente dient te gebeuren. Zelfs op 26 juni 2013 blijft Dirk Pairoux vasthouden aan het feit dat de gemeente de aanvraag tot advies moet doen en dat Wonen Vlaanderen Limburg contact had met de gemeente Lanaken en het advies door de gemeente ondertussen is gevraagd. Zelfs een ambtenaar van Wonen Vlaanderen wil niet gezegd worden dat er in het Besluit van de Vlaamse Wooncode is bepaald dat ook de huurder een advies kan vragen!

## Niettegenstaande Erwin V. over de elektrische installatie vier opmerkingen plaatste, heeft Jan V.A. die tekortkomingen niet willen zien, nogal wiesdes, hier wordt een spelletje gespeeld

## Wonen Vlaanderen keurt met de natte vinger.

Op 26 juli 2013 komt inspecteur Jan V.A. samen met Erwin V. en een afgevaardigde van de eigenaar, een wooninspectie uitvoeren. Het resultaat daarvan is verbijsterend! Niettegenstaande Erwin V. over de elektrische installatie vier opmerkingen plaatste, heeft Jan V.A. die tekortkomingen niet willen zien, nogal wiesdes, hier wordt een spelletje gespeeld. Wonen Vlaanderen wilde niet ingaan op het verzoek van de huurder wat fout is.

Wonen Vlaanderen hield ruggespraak met Lanaken. Bij de inspectie op 26 juli 2013 was ambtenaar Erwin V. aanwezig, maar repte met geen woord over zijn opmerkingen van 25 september 2012.

## Vals verslag.

Het resultaat van de inspectie was doodgewoon stuitend, er werden slechts 13 strafpunten toegekend, dat was enkel mogelijk omdat Jan V.A. zijn ogen voor diverse inbreuken heeft gesloten, ondermeer voor de elektrische gebreken. Toch weet Jan V.A. hoe hij moet keuren, op 9 juli 2010 voerde dezelfde Jan V.A. een keuring uit in de Steenbergstraat te Beringen. Daar kende inspecteur hij 15 strafpunten toe voor *"artikel n°5 indicatie van ernstig risico op elektrocutie / brand .."* 3 strafpunten voor *"... geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie ..."* en 1 strafpunt voor *".. in een woonlokaal ontbreekt een lichtpunt ..."*. In de woning die inspecteur Jan V.A. te Lanaken inspecteerde, ontbreekt in een woonkamer óók een lichtpunt, maar óók dat heeft de inspecteur in Lanaken, om wie dan ook uit de wind te zetten, niet gezien.

## Negatief keuringsverslag.

Hoogst vervolgen over de wijze van keuren en bezorgd om de eigen veiligheid, heeft de huurder op 20 augustus 2013 een keuring laten uitvoeren door het erkend organisme Electro-Test. Het volgens art. 275 van het KB van 10 maart 1981 erkend organisme plaatste diverse opmerkingen en leverde een negatief verslag af. De installatie is gevaarlijk en mag slechts tijdelijk in dienst blijven. Een van de opmerkingen was onvoldoende isolatie van de bedrading aangesloten op kring 1, dat is

meer p. 3 ▶

van p. 2 het probleem dat zich thans manifesteert en SVK Maasland niet in staat is op te lossen.

## Nieuwe inspectie Wonen Vlaanderen.

De huurder heeft op 27 augustus 2013 tegen het resultaat van de inspectie van Wonen Vlaanderen van 26 juli 2013 bij de bevoegde minister Freya Vanden Bossche verzet aangekend. Als gevolg daarvan werd er op 23 oktober 2013 door twee inspecteurs van Wonen Vlaanderen Brussel, een nieuwe inspectie uitgevoerd. De inspecteurs hebben zich meer dan een uur ingelaten met het optekenen van de staat van de elektrische installatie. Men kan zich afvragen of inspecteurs van Wonen Vlaanderen zich moeten bezig houden met het analyseren van een elektrische installatie waarvoor ze niet bevoegd zijn? Het resultaat van de inspectie van 23 oktober 2013 zal nog enkele weken op zich laten wachten.

## SVK Maasland in gebreke.

Toeval of niet, maar op 22 oktober 2013, een dag vóór de nieuwe inspectie, valt de elektrische installatie van het gehuurde grotendeels uit. Het keuringsverslag van Electro-Test had er reeds melding van gemaakt *„de isolatiewaarde van kring 1 -16A- is 0,180 MOhm, deze is te verbeteren -min 0,5 MOhm art. 20 ...”*. Isolatiefouten zijn een teken aan de wand voor de slechte staat van de bedrading of toestellen die op de installatie zijn aangesloten. Voor de meting had de huurder alle verbruikstoestellen uitgeschakeld zodat de fout zeker aan de elektrische installatie te wijten is. Sinds 22 oktober 2013 is de huurder verstoken van spanning op stopcontacten en schakelaars, dus geen

licht, geen ijskast, diepvries, koffiezet, tv enzovoort. Niettegenstaande SVK Maasland mede een aangetekend schrijven van 21 augustus 2013 op de hoogte werd gebracht van het negatief verslag van Electro-Test, heeft de

**Het is niet alleen in deze zaak dat vaststaat dat Lanaken malafide eigenaars de hand boven het hoofd houdt.**

verhuurder niets ondernemen om aan haar contractuele verplichtingen als verhuurder te voldoen. Daags na het vaststellen van het nieuwe defect, werd SVK Maasland opnieuw met een aangetekend schrijven van 23 oktober 2013 op de hoogte gebracht, na enkele telefonische verzoeken, is Nick van het SVK Maasland op 25 oktober 2013 samen met een klusjesman C. poolshoogte komen, de problemen vastgesteld, maar de kop in het zand gestopt. De elektrische installatie is voor tachtig procent onbruikbaar, slechts één

**Maar de wettelijk verplichte keuring volgens art. 2 van het MB van 27 juli 1981 heeft de eigenaar uit puur geldgewin wijze-lijk vergeten.**

lichtpunt in de badkamer werkt, al de rest is op die éne defecte kring aangesloten! Art. 86.06 legt de verplichting op om minstens twee kringen voor verlichting te voorzien.

## Knoeiers aan het werk.

Eigenaar V., een schrijnwerker uit Briegden, heeft aan deze redactie bevestigd de elektrische installatie zelf aanzienlijk gewijzigd te hebben, maar de wettelijk verplichte keuring volgens art. 2 van het MB van 27 juli 1981 heeft de eigenaar uit puur geld-



gewin wijze-lijk vergeten. De gemeente Lanaken, waarvan de ambtenaar Erwin V. van de dienst "Wonen" ter plaatse is geweest, heeft nagelaten de vereiste stappen te zetten. Het is niet alleen in deze zaak dat vaststaat dat Lanaken malafide eigenaars de hand boven het hoofd houdt.



## Competentie in vraag.

Hoe het SVK met het aansluiten van elektrische toestellen omgaat tonen de foto's -inzet-. Er werd aan de achterkant van de inbouwkoelkast een verbinding gemaakt tussen de aansluitsnoer -1,5 mm<sup>2</sup>- en een soepele vtmb kabel van 0,75 mm<sup>2</sup>!! De verbinding met klemmen werd met plakband omwonden en tegen de scherpe kanten van de koeling geduwd -foto-. Stroomopwaarts werd de vtmb 3 x 0,75 verbonden met een XVB van 3 x 2,5 mm<sup>2</sup> en ook daar opnieuw omwonden

met plakband -foto-!! Hier worden een resem overtredingen tegen het AREI begaan. Onder meer verminderen van sectie zonder de beveiliging aan te passen -art. 117, 118, 119-, het gebruik van soepele kabel voor vaste aansluiting -art. 240.03-. De vraag moet worden gesteld of het personeel van het SVK Maasland opleiding heeft genoten om werken uit te voeren aan elektrische installaties, dat dient hier in ieder geval in twijfel te worden getrokken. De verbinding aan de ijskast werd geklemd tussen de wand en de scherpe koelpanelen, bovendien werd een vtmb van 3x0,75 beveiligd met een 16A zekering! Dit is werk voor WASO.

Erik Verbeeck ©