

Retie 28 februari 2014

# EANDIS draait gaskraan in huurwoning dicht wegens gevaar.

Verhuurders verkiezen om huurcontract te verbreken vooraleer woning wordt betrokken.



foto EVER

EANDIS heeft haar verantwoordelijk opgenomen en heeft op 28 maart 2014 om 14u de gastoevoer afgesloten.

## Wetgeving is klaar en duidelijk.

Luc M. en Marianne A. kochten zo'n tien jaar geleden een pand aan de Sint Paulusstraat te Retie dat in 1951 in dienst is genomen. Omdat niemand

malafide verhuurders een strobreed in de weg legt, start het koppel meteen met de verhuring. Op die manier betalen de huurders immers de hypotheek af. Wie een pand verhuurt moet echter een aantal wetten respecteren, onder meer

Marianne vegen daar vierkant hun broek aan. Kassa, kassa is het enige wat telt.

## Goed genoeg voor de huurders.

Het huis was dus bij de verhuring al 52 jaar oud

In 2009 hebben duizend vierhonderd mensen het leven gelaten door koolmonoxidevergiftiging. Minister Turtelboom stelde in december 2010 voor om een campagne tegen CO-vergiftiging op het getouw te zetten. Maar politici hebben al meer leugens verteld, dat is een gewoonrecht. De woning die op 26 december 2013 in Retie werd verhuurd vertoonde duidelijk sporen van een installatie die niet aan de wettelijke voorwaarden voldoet, maar de eigenaars, een zogenaamde onderhoudstechnicus en een zakenvrouw met een kledingwinkel in Dessel, beweerden bij hoog en bij laag dat de gasinstallatie in orde is. Zij poogden de huurders nog met een document te misleiden, maar die trapt er niet in.

de wet van 20 februari 1991 en die van 18 juli 1997 en nog enkele andere. Maar

Luc en

en in een staat die goed genoeg is voor de huurders. Verhuurders moeten in dit land niet op hun wettelijke verplichtingen letten. Huurders, die om financiële redenen geen hoge huur kunnen betalen, zijn er met bosjes, de verhuurders gebruiken de huurders wegens "genoeg kandidaten" dan ook als voetveeg. Op de

meer p. 2 ►

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.

**Jaarabonnement :** Online 80 euro, online sociaal 50 euro, losse nummers in kleur : 10 euro

Verantwoordelijke uitgever hoofdredacteur : Erik Verbeeck - Postbus 57 3620 Lanaken 0473 76 25 73

◀ van p. 1 verhuuring van dat pand tussen 2003 en 2008 hebben we geen zicht, maar het koppel dat de woning in 2008 huurde hebben we kunnen traceren.

## Veel klachten.

Ricardo en Sylvia bevestigen ons dat het pand zeer vochtig was, het papier viel van de muren, er was een lek in het dak en daardoor ook vocht in de woonkamer. Van isolatie was er geen sprake en dubbel glas was er evenmin. Een verzoek van de huurders aan de eigenaars om het dak te isoleren werd afgewezen. De huurders kregen de raad van een advocaat uit Retie om een ander pand te zoeken wat ook gebeurde.

## Torenhoge gasrekening

De stookkosten, vooral voor gasrekening van IVEKA, liep torenhoog op, na de eindafrekening zelfs tot vierhonderd euro per maand, Ricardo kon die hoge rekeningen onmogelijk blijven betalen en diende te verhuizen. Hij vond gelukkig een appartement in de buurt en is daar tevreden. Ricardo en diens vriendin bevestigen ons dat zij in

die woning om ze enigszins bewoonbaar te hebben, keihard gewerkt hebben. Het gasvuur had Sylvia geleverd en ze heeft het bij de verhuizing dan ook meegenomen. Dat het huis vuil zou achter gelaten zijn zoals Marianne A. beweert of dat de huur niet volledig zou betaald zijn geweest, spreekt het koppel formeel tegen. Advocaat Katrien V. bevestigt ons ook dat er geen huurschulden waren, er is een bedrag verrekend met de waarborg en de rest -400 euro, red- werd door de eigenaars terugbetaald. De verhuurders worden permanent op leugens en zelfs laster betrapt. Uit het verder verloop blijkt dat ze zich zelfs er niet aan storen om documenten te vervalsen.

## Elektriciteit gevaarlijk.

De bestaande elektrische installatie is zeker en vast na 1981 aangepast. Eigenaar Luc M. heeft twee jaar geleden een Novy occasie dampkap geplaatst en aangesloten. Het stopcontact was er eentje zonder aardpen -foto inzet-, maar de

meer p. 3 ►



De meter van EANDIS vlakbij de vloer in de woonkamer! EANDIS heeft deze dan ook op het 1e verzoek, op voorwaarde dat de eigenaar zijn installatie in conformiteit met het AREI zou brengen, verplaatst. Nogal wiesdes.

Eigenaar Luc M. kocht volgens de huurders Ricardo en Sylvia -die er vijf jaar woonden-, een tweedehands dampkap. Bricoleur Luc sloot ze aan. Het gaat over een NOVY D966 dampkap met een afzuigcapaciteit van 350 m<sup>3</sup>/uur en een motorvermogen van 100 watt. Het resultaat van de aansluiting ziet u aan de foto's hieronder.



In januari 2014 vernieuwde eigenaar Luc M., samen met een "kameraad" de elektrische installatie. Daartoe werden ze door EANDIS verplicht. Maar ook het keuringsorganisme OCB werd bedrogen. Het bewuste stopcontact komt niet op het schema voor en het werd onttrokken aan het zicht van de keurder. Niettegenstaande voor de dampkap een aarding verplicht is, heeft de stekker wel een aardbus, maar het stopcontact niet. Luc M., zou een onderhoudstechnicus zijn in het Turnhoutse, we zijn benieuwd wat voor soort onderhoud die man daar doet, van elektrische installaties kent hij alleszins niets. Bovendien verstopt hij willes, nilles gevaarlijke situaties voor het keuringsorganisme OCB dat er met twee voeten intrapt. BELAC zal een rapport ontvangen van deze keuring met de natte vinger.

Erik Verbeeck ©

van p. 2 stekker heeft wel een aardingsbus. Dat wil zeggen dat de dampkap niet verbonden is met een beschermingsgeleider -aarding - zie artikel inzet-. De beveiligingen van de bestaande elektrische installatie waren ondergebracht in een houten kast en de automaten met een DIN rail op een houten balk geschroefd. Een betere plaats om de boel in de fik te steken hadden ze niet kunnen bedenken. Het geheel was uiteraard nooit door een erkend organisme gekeurd. Op 26 december 2013 werd met de verhuurders een afspraak gemaakt voor een plaatsbeschrijving. De verhuurders werd

**De huurperiode was nog niet eens ingegaan en de woning was nog niet in orde, maar de eigenaar stuurt op 23 januari 2014 al een aangetekend schrijven.**

toen duidelijk gemaakt, dat niet alleen hun elektrische installatie gevaarlijk is, maar dat ook deze van DNB EANDIS -de metergroep- niet voldoet -foto inzet op p. 2-, maar dat geloofden de verhuurders uiteraard niet. Nadat EANDIS via e-mail geïnformeerd werd, heeft deze onverwijld actie genomen.

## Zo de waard is ...

Niettegenstaande de verhuurders van de huurders het aanbod kregen dat zij na het intrekken, gratis de elektrische installatie in conformiteit zouden brengen, vertrouwde eigenaar Luc M. dat niet. Hij zou beroep doen op een kameraad die hij beter kende. Daarmee heeft de eigenwijze eigenaar Luc M. een stommitieit van jewelste begaan. Het spreekwoord "zo de waard is, vertrouwt hij zijn gasten"

is hier zeker van toepassing. Die eigenwijsheid zal de eigenaars nog zuur opbreken.

## Gevaarlijke gasinstallatie.

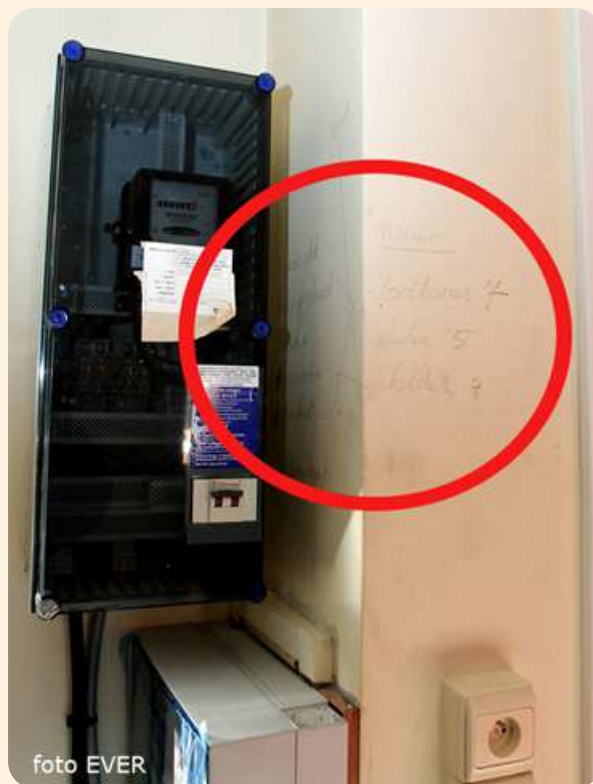
Op 26 december 2013 werd voor een plaatsbeschrijving een afspraak met de verhuurders gemaakt. Echter de verhuurders waren nog druk doende met herstellingen en schilderijen, er kon geen sprake zijn van een plaatsbeschrijving. Wat de verhuurders wel klaar hadden, was het huurcontract, de plaatsbeschrijving zou dan later medio januari 2014 kunnen doorgaan. De kandidaat huurders, die al een lange zoektocht naar een geschikte woning achter de rug hadden, haptten toe, maar hadden hun twijfels omtrent het te goeder trouw zijn van de eigenaars, de nadruk werd te veel op de centen, de huur en het betalen van de waarborg gelegd. Toch maakten de huurders opmerkingen over de gasinstallatie maar Luc M. en Marianne A. beweerden dat alles in orde was. Een flagrante leugen die werd opgevoerd om toch maar te kunnen verhuren, in feite misbruik van vertrouwen. Later blijkt dat de gasinstallatie inderdaad gevaarlijk is.

## Buit van 59.400 euro

Niettegenstaande de woning nog niet klaar was, werd op 26 december toch het huurcontract voorgelegd. De ondertekening gebeurde in een nog niet afgewerkte keuken, rechtstaand, op de aanrecht en tussen materialen en gereedschappen. De eigenaars hadden de buit binnen : een huurcontract van negen jaar, goed voor

## Op de muur schrijven om de huurders op kosten te jagen.

EANDIS heeft de metergroep verplaatst en super knoeier Luc M. heeft een nieuw laagspanningsbordje geplaatst. In plaats van de elektrische kringen op een stukje papier te schrijven, heeft hij dat uitgebreid op de muur gedaan!



Doordat de eigenaar / bricoleur op de muur schrijft, verplicht hij de huurder om, ofwel grondig te schilderen, of te behangen. Het geeft een idee hoe de eigenaar de huurders als een voetveeg gebruikt en op kosten jaagt. Er is verder geen enkele muur die Luc M. niet met witte plamuur heeft bewerkt. De huurders worden verplicht om de ganse woning te schilderen en te behangen.

minstens 59.400 euro! Aangezien bij de ondertekening op 26 december 2013 de woning verre van klaar was, kon de sleutel niet overhandigd worden en werd uiteraard ook de huur nog niet betaald. Luc M en Marianne A., zouden medio januari 2014 wel klaar zijn en dan zou meteen ook de plaatsbeschrijving worden opgemaakt, de huur ging in per 1 februari 2014. Midden januari 2014 was de eigenaar nog steeds niet klaar met "voor en na" bricoleren.

## Eerste aangetekend schrijven.

Huurders begrijpen dat Luc M., die nog een dagtaak heeft en tussendoor wat aan de woning komt prutsen, niet tijdig klaar zal zijn. Huurders sturen aan Luc M. een e-mail dat de huur ook één maand later, tegen 1 maart in mag gaan. Zodoende heeft de

meer p. 4 ►

◀ van p.3 verhuurder wat meer tijd om zijn woning in orde te brengen. Maar zo heeft de eigenaar, waar de kassa van primordiaal belang is, het niet begrepen. De huurperiode was nog niet eens ingegaan en de woning was nog niet in orde, maar de eigenaar stuurt op 23 januari 2014 al een aangetekend schrijven. Op de brief stond geen afzender en was evenmin ondertekend maar wel dat de huur op 1 februari een aanvang diende te nemen en dat de plaatsbeschrijving op donderdag 29 januari kon doorgaan.

## OCB keurt de elektrische installatie met de natte vinger.

Het erkend organisme OCB keurt de elektrische installatie op 23 januari en EANDIS verplaatst op 28 januari de metergroep. Na de keuring blijkt dat OCB diverse essentiële zaken niet ziet, of niet heeft willen zien. Onder meer twee onderborden en toestellen die op een brandbare ondergrond werden gemonteerd zoals de lichtschakelaar gemonteerd op een houten wand in de keuken -art.104.04.d-. Het is niet de eerste keer dat deze redactie als specialist in de conformiteit van de elektrische installaties, OCB betrapt op nattevingerwerk. Dat was ook het geval op 28 november 2012 bij een keuring te Halen. Daar kocht een koppel een woning waarvan de elektrische installatie ook door OCB werd gekeurd en de kopers van het pand waren de dupe van dat nattevingerwerk van OCB agent-keurder Jo G., die op de koop toe een lokaal politicus is. Van belangenvermenging gesproken. Ook de

meer p.5 ▶

## OCB Keurde weer met de natte vinger

We betrapten het voorbije jaar OCB te Halen, te Lanaken en nu te Retie op keuringen volgens het systeem van de natte vinger.



Overtreding op art. 104.04.d van het AREI - elektrische toestellen mogen niet op een brandbare ondergrond gemonteerd worden. Een keurder móet dat zien.

In de keuken van de woning staat onder meer deze schakelaar -foto- die op een houten wand werd gemonteerd. Agent-keurder Juul B. had moeten opmerken dat de elektrische installatie door bricoleurs werd aangelegd die geen verstand hebben van de aanleg van elektrische installaties. Maar de keurder deed de ogen dicht en leverde een verslag af zonder één opmerking, terwijl hij er diverse had moeten maken. Zijn baas Guido Croes geeft in een e-mail van 13 februari 2014 toe dat de OCB medewerker de niet conforme aansluiting van de dampkap -zie p.2- niet gezien heeft!

**Van:** Guido Croes [mailto:Guido.Croes@ocb.be]

**Verzonden:** donderdag 13 februari 2014 16:34

**Aan:** Telenet\_ever (erikjm.verbeeck@telenet.be)

**Onderwerp:** FW: Inderdaad keurign met de natte vinger daar is geen twijfel over

Beste,

Ik heb onze medewerker hierover aangesproken.

Hij heeft dit stopcontact inderdaad niet gezien, maar dat kan enkel zijn omdat het stopcontact zelf niet zichtbaar/bereikbaar was op ogenblik van de keuring.

Vriendelijke groeten



**Ir. Guido Croes**  
Technisch directeur

Koningin Astridlaan 60 - 2550 Kontich - T: 03/451.37.00 - F: 03/451.37  
[www.ocb.be](http://www.ocb.be) - [info@ocb.be](mailto:info@ocb.be)

◀ van p. 4 keuring door OCB op 18 februari 2013 te Lanaken kon op bepaalde items niet door de beugel.

## BELAC doet haar job ook niet.

De erkende organismen kunnen door commerciële druk hun job met de natte vinger uitvoeren, zij moeten quasi geen audit van BELAC vrezen. De -p-Overheidsinstelling die de erkende organismen accrediteert, stelt niets voor. Een ingenieur en vroeger hoofdingenieur / Directeur van de Arbeidsinspectie die ooit auditor was bij BELAC, bevestigde ons meermaals dat hij BELAC bedankt heeft als auditor. Hij kon er zijn werk niet naar behoren uitvoeren en stelde meermaals vast dat keuringsorganismen hun werk niet naar behoren uitvoeren.

## Tegenwind.

In een bepaald geval kreeg hij van een erkend organisme uit Bonheiden tegenwind. Het bedrijf had via politieke weg bij BELAC druk laten zetten en een auditor zou teruggefloten zijn. Een agent-keurder die toen bij dat organisme werkte en thans bij Tecnolec werkt, zou dat kunnen bevestigen, zegt de auditor aan deze redactie.

## Morsum Magnificat beaamt het : BELAC is een "Wassen neus".

De laatste tien jaar heeft Morsum Magnificat een vijftal dossiers ingediend bij BELAC. Onder meer over de elektrische installaties van de gerenoveerde appartementen van de cvba Nieuw Dak te Genk. BELAC bracht er na voortdurende aanmaningen van Morsum Magnificat, niets van terecht. In die appartementen werden in



## Ir. Guido Haekens beaamt de kritiek van Morsum Magnificat

Ir. Guido Haekens, gewezen Hoofdingenieur / Directeur bij WASO, gaf zijn ontslag bij BELAC omdat hij daar zijn werk als auditor niet naar behoren mocht doen. Haekens kwam op dat vlak eerder ook al in conflict met het hoofdbestuur van Tewerkstelling en Arbeid. Wie in dit land zijn werk doet is daar zelf het slachtoffer van. Haekens geeft nu o.a. les bij Syntra via zijn bedrijfje Secuconsult dat gevestigd is aan de Albertwal 26 te Tongeren. Lees verder in het artikel over BELAC.

<http://www.goudengids.be/secu-consult-tongeren-3700/>

de meterlokalen elektriciteit ook de expansievaten van de zonneboilers geplaatst. Het komt er op neer dat in een lokaal waar de metergroepen van elektriciteit staan opgesteld, ook toestellen geplaatst werden die de temperatuur en de vochtigheid beïnvloeden en mogelijk waterinsijpeling, veroorzaken. De brandweer van Genk is daar al enkele keren moeten tussen komen. BELAC is een wassen neus en functioneert niet. In BELAC zetelen / vergaderen veel te veel personen die geen notie hebben van elektriciteit of techniek.

## Puur bedrog.

De eigenaars van het huurpand te Retie hebben helemaal geen zin om hun huis in orde te maken. De eigenaar prutst zelf wat en dat gepruts is duidelijk ondermaats. Het komt erop neer dat de huurders betalen voor een pand waarvan de verhuurders zeggen dat het in orde is, maar in werkelijkheid verborgen gebreken heeft in de gebrekkig herstelde elektrische installatie en er zelfs een gevaar is voor CO- vergiftiging, dermate dat de DNB EANDIS de gastoevoer afsloot en de meter verzegelde. De eigenaars maken zich schuldig aan

bedrieglijke praktijken, ergo, ze deinzen er niet voor terug om voor de rechtszaak voor de Vrederechter te Arendonk laakbare feiten in te dekken door documenten te vervalsen.

## Gemeente Retie reageert niet.

Na het negatief keuringsverslag van Electro-test waardoor de gevaarlijke situatie werd aangetoond, werd het CBS van Retie, verwijzend naar art. 135 van de nieuwe gemeentewet, op de hoogte gesteld. Maar Retie laat niets van zich horen, ook hier "kop in 't zand".

## Conformiteitsattest moet worden toegepast.

Wie een woning huurt kan als huurder bij de gemeente geen conformiteitsattest aanvragen, dat kan alleen de eigenaar. Nogal wiesde dat malafide eigenaars die goed genoeg weten dat hun woning niet in orde is, bij de gemeente geen dergelijk attest zullen vragen. De huurder kan wel aan Wonen Vlaanderen een inspectie van de woning vragen. Als Wonen Vlaanderen dan vaststelt dat de woning voldoet aan artikel 5 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van

15 juli 1997, kan Wonen Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren.

## Woning was feitelijk onbewoonbaar.

Gezien de staat van de woning bij de verhuring, zoals de "gevaarlijke elektriciteit" en de "gevaarlijke" gasinstallatie, vocht en dies meer, had Wonen Vlaanderen de burgemeester van Retie zéker geadviseerd om de woning ongeschikt te verklaren. De eigenaars hebben als gevolg daarvan niet alleen hun huurders in gevaar gebracht, maar ook tien jaar onterecht huur ontvangen.

## Gazet van Antwerpen.

In het algemeen belang is het de plicht van de klassieke pers om het publiek en vooral de vele huurders die op zoek zijn naar betaalbare woningen, in te lichten. Maar journaliste Sofie Verheyen heeft zich door de malafide verhuurders met een kluitje in het riet laten sturen. Morsum Magnificat wordt als betrokken partij verplicht om zelf het heft in handen te nemen.

Erik Verbeek ©