

Vredegerecht van het Kanton Haacht
14A479

Plaatsbezoek 23 april '15
**VERSLAG DOOR HUURDER
UITGEVOERDE WERKEN**

Voor : **Verbeeck Erik / Van Der Sande Adriana**
Baalsebaan 57 3120 Tremelo

Zonder advocaat.

Tegen : **Van Vlasselaer Jeanine**
Grote Bollostraat 169 3120 Tremelo

Advocaat Steven Vermeylen
Dubbeekstraat 48 3200 Aarschot.

1. Staat elektrische installatie bij de verhuur.

1.1. Bij het te huur aanbieden -inzet foto 1- en de rondgang op 17 maart 2014 om 11:36u is visueel vastgesteld dat de elektrische installatie **in de keuken**



niet zou voldoen aan de eisen zoals vermeld in item 19-193 van de Vlaamse Wooncode dat zegt:

" .. 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler, etc ...".

Er was in de keuken slechts één opbouwstopcontact -tegen de muur van kelder- met aardpen aanwezig -waarvan later beek dat de aardpen niet verbonden was met een beschermingsgeleider wat strijdig is met art. 278.09 van het AREI-.

1.2. In de garage werden stopcontacten met aardpen die bedoeld zijn om in te bouwen -art. 249 AREI-, tegen de muur geplaatst -foto inzet 2-.



foto 2

1.3. De kandidaat huurders hebben die gevaarlijke situatie meteen bij de rondgang van 17/3/2014 aan de verhuurder gemeld.

De verhuurder reageerde toen : *breek het dan maar af*, wat ERIK VERBEECK, na daarvan een foto genomen te hebben, uiteraard ook meteen ter plaatse heeft gedaan.

1.4. Dat was al meteen de eerste opdracht die de kandidaat huurders voor de verhuurder gratis hebben uitgevoerd.

1.5. Opnieuw tijdens die rondgang hebben de kandidaat huurders ook vastgesteld dat er met 100% zekerheid, na 1981 wijzigingen aan de elektrische installatie werden uitgevoerd. Dat was onder meer te zien aan de relatief nieuwe, half waterdichte stopcontacten in het stooklokaal en aangelegde leidingen in pvc buis in de kelder -foto inzet 3-. De opbouw leidingen met XVB 3G2,5 werden afgetakt van een inbouwblok van de verlichting in de

kelder. De wijze waarop die aftakking gebeurde is te zien op de inzet van foto 3.



Foto 3

1.6. Eén van de XVB kabels is de voeding van een opbouwstopcontact met aardpen dat geplaatst was in de keuken. Maar de beschermingsgeleider -geel/groen- was niet aangesloten.

1.7. Voorgaande was een **verborgen gebrek** en strijdig met artikel 278.11 van het AREI.

1.8. Bij een conformiteitcontrole van Wonen Vlaanderen geeft het

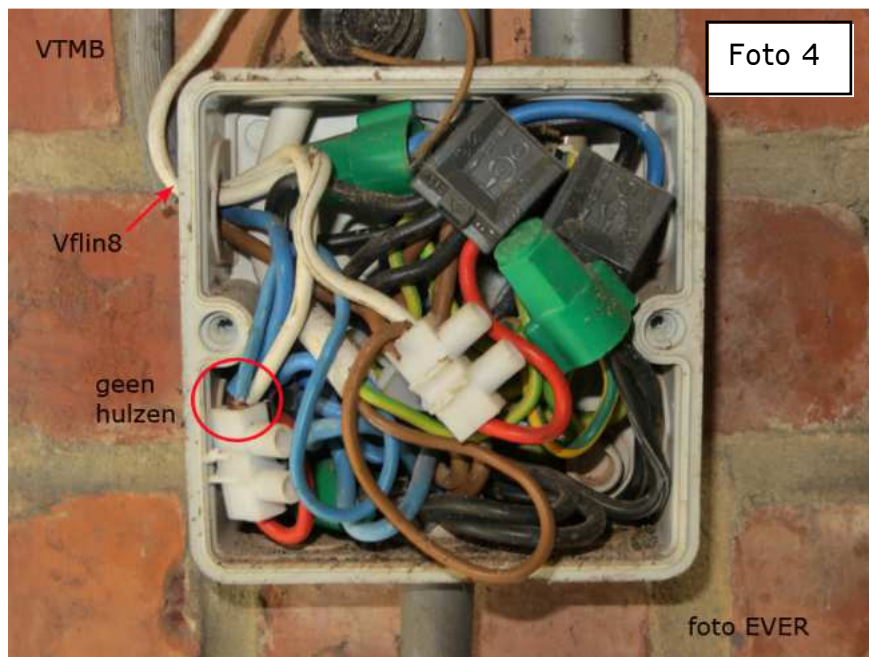
ontbreken van een beschermingsgeleider aan de aardpen van een stopcontact met aarding, aanleiding tot het toekennen van strafpunten.

1.9. Er is ook geen leuning aan de **keldertrap**, ook dat geeft aanleiding tot het toekennen van minstens 3 strafpunten -# 17 technische voorwaarden -.

1.10. In de garage bevond zich een lasdoos -inzet foto 4- met allerlei verbindingen waarbij Vflin8 -cote à cote of ook VTMB genoemd- van 0,75mm² dienende voor de voeding van stopcontacten -zie foto 2- met allerlei andere geleiders werd verbonden. Er was onvoldoende ruimte -artikel 207.07 AREI- en er werden geleiders aangesloten waarvan de sectie niet is aangepast aan de toegelaten stroom in geleiders -artikel 117 AREI-.

1.11. Er werden in de lasdoos ook geleiders -Vflin8- gebruikt en verbonden in lusterklemmen zonder het gebruik van aangepaste hulzen zoals voorzien in artikel 251.05 AREI en artikel 3 van het MB van 27 juli 1981 -gebruik VOBst-

1.12. Er werd eveneens soepele VTMB kabel gebruikt voor het aansluiten van vaste toestellen, dat is strijdig met artikel 209.01.



Lasdoos bevattende diverse inbreuken

In de lasdoos -foto 4- werden ook de verbindingen gemaakt voor de opbouw stopcontacten in het stooklokaal dienstig voor de wasmachine, droogkast en stookinstallatie.

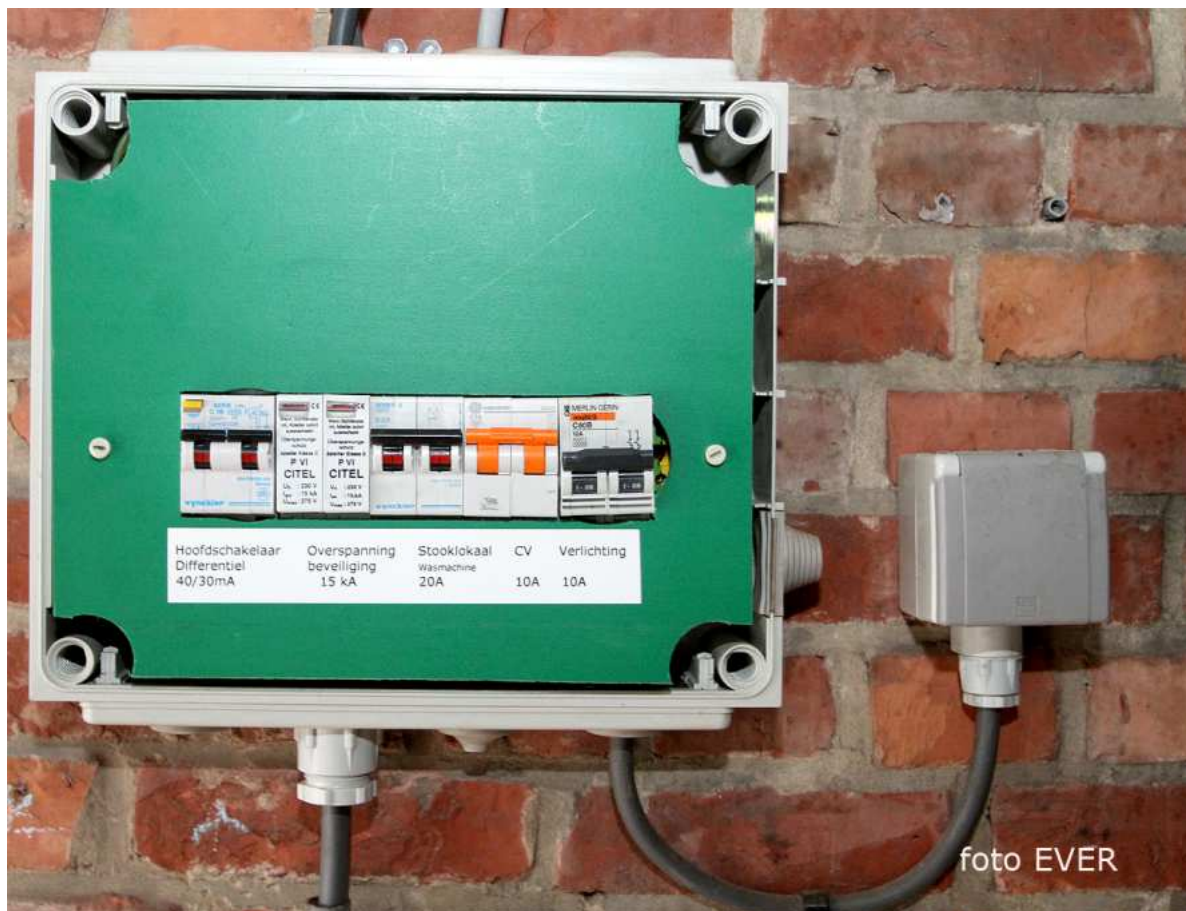
1.13. De leiding naar de garage -met allerlei verbindingen in de lasdoos- was beveiligd met 20A en dat is strijdig

met artikel 117 AREI. Ook de verlichting werd afgetakt van die lasdoos. Bekabeling van 0,75, 1,5 en 2,5 mm² werden gemengd en beveiligd met 20A.

1.14. Het stopcontact voorzien voor een wasmachine en een droogkast was niet beveiligd met een differentieel van 0,30 mA -artikel 86.08 AREI-.

1.15. Het pand werd de vorige 9 jaar door het OCMW verhuurd aan een gezin met minder valide kinderen. De verhuring van een pand met dergelijke flagrante inbreuken is niets minder dan crimineel, zeker voor een sociale instelling. Bezwarend feit is dat het OCMW over een klusjesdienst beschikt met aan het hoofd een elektricien die het pand gedurende die verhuurperiode diverse malen bezocht.

Foto 5



1.16. De huurders leverden en plaatsten, om hun eigen veiligheid te garanderen in de garage, ter vervanging van de lasdoos -foto 4- een nieuw bordje met de vereiste differentieel van 0,30 mA voor de wasmachine en afzonderlijke kringen voor lichtpunten, stopcontacten en CV. -foto 5-

1.17. Er is zelfs een beveiliging tegen overspanning geplaatst wat eveneens wettelijk verplicht is -artikel 136-2 AREI-.

1.18. Laagspanningsaftakkingen van de distributienetbeheerders, in casu EANDIS, moeten ook volgens de wettelijke voorschriften worden aangelegd. Maar quasi geen enkele voldoet aan artikel 125.02 van het AREI. Diverse woningen zijn wegens niet conformiteit van dergelijke aftakkingen, reeds afgebrand en personen geëlectrocuteerd.

1.19. De metergroep -foto 6 op p.5- van de DNB van het gehuurde was van het oude type met een Teco van **40A**. De verbinding tussen de metergroep van EANDIS en het laagspanningsbord van de woning werd gerealiseerd met VOB kabel van het oude type voorzien van **vinyl** isolatie en een sectie van **4 mm²**. Dat is ook strijdig met artikel 117 van het AREI en een gevaar voor kortsluiting en brand.

1.20. Daarover vragen gesteld aan EANDIS te Melle was voldoende om EANDIS zonder veel poeha aan te zetten om de aftakking en de metergroep te vernieuwen.



gerealiseerd. Er werd dan ook na de uitgevoerde herstellingen op 16 mei 2014 een positief keuringsverslag afgeleverd. De verhuurder weigert de kosten daarvoor te betalen.

1.23. Het bestaande laagspanningbordje kon niet worden aangepast. Er diende een nieuw bord te worden geplaatst met voldoende ruimte. Ook de nieuwe meter van EANDIS kon niet geplaatst worden. Daarom hebben de huurders noodgedwongen ook de omkasting dienen aan te passen -foto 7-.

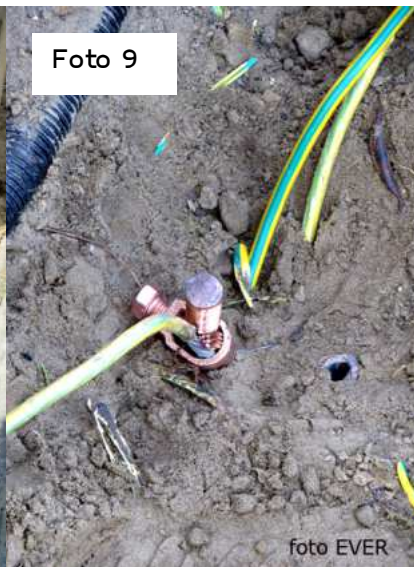
1.21. Een hoop gebreken aan de bestaande installatie werd pas na het in huur nemen ontdekt. Daarom hebben de huurders, om hun rechten te vrijwaren, een erkend keuringsorganisme -art. 275 AREI- ingeschakeld. Dat organisme diende op 31 maart 2014 een negatief keuringsverslag af te leveren.

1.22. Aangezien de verhuurder niet aanspreekbaar was, waren de huurders voor hun eigen veiligheid verplicht om er zelf voor te zorgen dat de elektrische installatie veilig en in conformiteit met de wettelijke voorschriften in orde werd gebracht, dat hebben de huurders zelf



1.24. Bij het meten van de spreidingsweerstand van de aarding werd 130 Ω gemeten terwijl dat maar maximum 30 Ω mag zijn. De verhuurder weigert ook hier tussenkomst.

1.25. Er werden door de huurders materialen aangekocht en mede drie aardingstaven met een voorhamer in te kloppen, werd een spreidingsweerstand bereikt van < 30 Ω . Er werd mede wat graafwerk gepoogd om de bestaande aarding te vinden, maar dat lukte niet. Er werd een nieuwe geplaatst waarmee de oude, equipotentieel verbonden werd -foto 8 en 9-.



De huurders hebben zich om hun **eigen veiligheid** te bekomen, afgesloofd om materialen aan te kopen en te plaatsen, inclusief graafwerk waarmee de verhuurder op de koop toe de draak stak door zich af te vragen voor wat die putten nodig waren.

1.26. Bij de rondgang op 17 maart 2014 werd vastgesteld dat de dampkap niet werkte. De verhuurster beweerde dat het voordien werkte, maar dat de vorige huurder dat allemaal stuk gemaakt had. De kandidaat huurders grijpen voor de **tweede keer** tijdens die rondgang -zie # 1.3- naar hun gereedschap en verhelpen het defect. Daarbij wordt vastgesteld dat de dampkap op een totaal onverantwoorde wijze via een stopcontact en VTLmB -cote à cote- werd aangesloten.



1.27. De huurders stellen later vast dat één fase van de VTLmB niet is aangesloten en ook dat de wijze waarop het stopcontact in de houten keukenwand, zonder omhulsel -artikel 249.01- was ingebouwd, was onverantwoord. De omgeving van het stopcontact was volgepropt met door de muizen stuk gebeten papier -foto 10- , **van brandgevaar gesproken.**

Door de muizen fijn geknabbeld en kurkdroog papier rond de schakelaar en stopcontact !

Wegens het schandalige plaatsen we nog een grotere foto 11 op de volgende pagina.

Foto 11



foto EVER

Op het stopcontract was de dampkap mede VTLmB kabel van $2 \times 0,75 \text{ mm}^2$ parallel met de voedingskabel van $1,5 \text{ mm}^2$, aangesloten. Er was een automatische zekering van 20A voor deze voorzien -Artikel 249.01, artikel 5,

artikel 117, etc. werden hier met de voeten getreden-. Het pand werd in die toestand ook 9 jaar door het OCMW van Tremelo verhuurd aan een gezin met kinderen.

1.28. De huurders hebben overal rond de oude en nieuwe toestellen -stopcontacten en schakelaars- in de keuken, omhulsels geplaatst -artikel 249.01 AREI-, wat geen gemakkelijke klus was.

BESLUIT Elektrische installatie.

De door de huurders vernieuwde en herstelde delen van de elektrische installatie zijn in orde en werden door een erkend organisme goedgekeurd. De oude bestaande installatie vertoont nog tekortkomingen maar het is niet aan de huurders om die op te lossen.

2. Dichtgeverfde ramen, defect raambeslag.

2.1. Het is nogal wieses dat in een -woon- kamer de ramen die voorzien zijn van raambeslag, kunnen geopend worden. In het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode Titel III Hoofdstuk I art.5 § 4° is er bepaald, dat er per "X" aantal vierkante meter vloeroppervlakte er ook "X" volume aan verluchting moet mogelijk zijn. In het technisch verslag van Wonen Vlaanderen zijn daarvoor onder # 22 -straf- punten voorzien. Indien er niet voldoende kan verlucht worden, aanziet Wonen Vlaanderen dat als mogelijk co- vergiftigingsgevaar en dat levert meteen ook 15 strafpunten op.

2.2. In de te huur aangeboden woning, 9 jaar bewoond door huurders van het OCMW van Tremelo -dat niet aan haar proefstuk is-, waren op het gelijkvloers maar liefst vier ramen met defect raambeslag en dicht geverfde ramen -foto 12-



Nieuw raambeslag is tegen 85 euro per stuk aan te kopen, voor vier ramen, makkelijk te berekenen : 340 euro. Uiteraard is die herstelling niet de taak van de huurders, maar van de verhuurder.

2.3. Het grootste probleem was het verwijderen van de verf en het uiteindelijk openen van de ramen en dit zonder het -enkel- glas te breken. De huurders zijn daar voor de vier ramen, tientallen uren mee zoet geweest. Het raambeslag werd van verf ontdaan, proper gemaakt en gesmeerd. Nadien werd door middel van boren, tappen en ander mechanisch werk een nieuw handvat gemonteerd. Ook hiermee waren de huurders weer uren doende om dat mechanisch te herstellen en terug te plaatsen.

Afgebroken mechanisme en dicht geverfd.



Foto 13

foto EVER

2.4. Op de foto's lijkt het allemaal eenvoudig, maar dat is het zeker niet. De schilder die door de verhuurder werd aangesteld, een goede vriend metaalconstructeur -MDS- beweerden dat zonder de ruiten te breken de dichtgeverfde ramen niet zouden geopend kunnen worden. Maar de huurders hebben maar liefst vier ramen, die potdicht geschilderd waren, geopend en de mechanismen hersteld en terug geplaatst -foto 13 toont één hersteld mechanisme-. Foto 14 toont één van de ramen die op de afgeschuurde en / of geschaafde delen geschilderd wordt.



Foto 14

foto EVER

De huurder werkt na het openen van de ramen, de schildering bij.



Foto 15

foto EVER

2.5. Foto 15 toont een pas losgewerkt raam, zonder raambeslag waarop duidelijk te zien is dat de verf aan de voegen is verwijderd. Soms kon er met een verfstripper worden gewerkt, maar dat was niet altijd mogelijk wegens risico dat de ramen konden barsten. In totaal werd door de huurders om de ramen te kunnen openen en 15 strafpunten van Wonen Vlaanderen te ontlopen, meer dan 20 uren gepresteerd, de verhuurder weigert ook maar iets te vergoeden. Toch heeft de verhuurder van het OCMW van Tremelo de laatste 9 jaar zo'n 67.000 euro aan huur opgestreken.

3. Verstopte afvoer keuken.

3.1. Een verstopte afvoer kon bij de rondgang in de woning niet vastgesteld worden, dat zijn verborgen gebreken die pas ontdekt worden wanneer de huur is ingegaan. Er werd bij herhaling getracht om het probleem met diverse ontstoppers tevergeefs op te lossen.



3.2. De afloop verliep ondergronds via de voortuin naar het rioolnet van de gemeente. Om de ligging van de afvoerbuis van 2" te vinden, dienden in de tuin sonderingen te worden gemaakt. De eerste put vlak tegen de woning. Daarbij werd vastgesteld, dat er in het verleden ook verstoppingen waren geweest, er was reeds een gat van 35 mm in de buis geboord welke was afgeplakt. - foto 16 -.

3.3. Na de eerste sondering werd vastgesteld, dat het tracé van de buis niet loodrecht naar de straat verliep. Bijkomende sonderingen waren nodig.

3.4. Na drie sonderingen -putten van 60cm diep - werd de verstopping in geur afscheider van het gemeentelijk rioolnet gevonden -foto 17 -

3.5. De huurders, waarvan één minder valide is, de andere 70+, zich hebben uitgesloofd om de verstopping ongedaan te maken. De verhuurder vond het in diens besluiten nodig om de huurders belachelijk te maken door met de gemaakte putten de draak te steken -sic-. Toch hadden de huurders de



eigenaar via een **aangetekend** schrijven van **13 mei 2014** de verhuurder op de hoogte gebracht waarom de putten werden gemaakt. Toch werden de huurders

in de besluiten voor de Vrederechter **onterecht** ter zake in een slecht daglicht gesteld.

4. Lekken in dak garage.

4.1. Bij de eerste regenbuien sijpelde er water in de garage, erger, het druipte van de muur waarop een bord van de elektrische installatie was gemonteerd – zie foto 5 op p.4-.

4.2. Alweer hebben de huurders en dit al op 17 mei 2014 – anderhalve maand na het in huur nemen -, ook dat probleem door het aanbrengen van mortel dienen op te lossen



In de marge 5. Lekkende ramen.

5.1. Bij de rondgang stelde de verhuurder dat de ramen van het WC en de slaapkamer op de 1^e verdieping vernieuwd zouden worden.

Na de ondertekening van het contract en het storten van de waarborg, werd die zogenaamde vernieuwing afgedaan met de kwinkslag dat het vernieuwen veel te duur was.

5.2. De huurders worden geconfronteerd met ramen die wind en regen door laten – inzet foto 20 –.



5.3. Aan de buitenkant van het raam van de slaapkamer op de verdieping, liet de verhuurder door één of andere klusjesman, het verrot hout van het raam verwijderen en opvullen met stopverf en meteen overschilderen – inzet foto 21 op p.11 -

Foto 21



Houtrot verwijderd en opgevuld met stopverf.

In de marge 6. Verbod open haard.

6.1. De ketel en de brander van de centrale verwarming voldoen niet aan de voorschriften van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006. Er werd ten laste van de technicus én van de verhuurder een Proces Verbaal opgesteld. De huurders kunnen de CV wegens talrijke gebreken, niet gebruiken. De installatie wordt enkel aangezet om warm water te hebben.

6.2. Om zich te verwarmen werd dan maar gebruik gemaakt van de aanwezige open haard, die volgens de verhuurder tijdens de rondgang van 17 maart 2014 gezegd, kon gebruikt worden.

6.3. Op 14 oktober 2014 ontvangen de huurders via hun advocaat een bericht dat de open haard niet gebruikt zou mogen worden, dixit de verhuurder. Hoe het verhuurde dan zou moeten verwarmd worden, werd niet meegedeeld.

6.4. De huurders hebben dan, teneinde zich te kunnen verwarmen, de opening van de open haard voorlopig dicht gemaakt en een kachel geplaatst -inzet foto 22 op p.13-.

6.5. Behalve de onkosten om de kachel aan te kopen en te plaatsen, dienen de huurders hout aan te schaffen en te verwerken om als brandhout voor de kleine kachel te kunnen worden gebruikt -zie compilatie foto's op p.13-

De feiten.

7. Gevaarlijke defecte ketel en brander CV.

De Vrederechter van Haacht, bijgestaan door een Expert, gaat zich op 23 april 2015 ter plaatse begeven om :

- 7.1. De staat van de CV ketel en brander te bekijken.
- 7.2. De door de huurder uitgevoerde werken die normaal ten laste van de verhuurder zijn en vóór de verhuring al een feit hadden moeten zijn, naar waarde te schatten.

De verhuurder heeft een pand verhuurd dat niet voldoet aan een resem wettelijke voorschriften.



foto EVER



foto EVER



02/22/2015 09:28



02/22/2015 11:14

foto JVDS

1. Open haard
2. Houtkacheltje
3. Hout zagen
4. Hout klieven

Foto 22

Om deze redenen, vernoemd in dit fotoverslag, behage het de Vrederechter, mits bijstand van een deskundige de in de besluiten gevorderde bedragen te toetsen aan de praktijk.

Bovendien behage het de Vrederechter, mits alle andere redenen te doen gelden in de loop van het geding en hier uitdrukkelijk voorbehouden, nota te nemen van de bijkomende eisen van de ondergetekende huurders.

Met dit fotoverslag tonen de huurders aan dat zij een aantal werken hebben moeten uitvoeren teneinde de woning voor hun eigen veiligheid en bewoonbaarheid in conformiteit te brengen met :

- artikel 2 van het burgerlijk wetboek van 20 februari 1991.
- het AREI.
- artikel 5 van het Decreet Houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.
- Het KB van 8 juli 1997.
Opsomming niet limitatief.

De verhuurders vorderen bovendien :

- De kosten voor de aankoop en het plaatsen van een kachel.
- Het toekennen van een huurvermindering wegens het niet ten volle kunnen genieten van het gehuurde goed wegens de niet conforme, de facto gevaarlijke installatie van de centrale verwarming die op 3 december 2014 voorwerp was van een vernietigend verslag van een door LNE erkend technicus en de verhuurder weigert de installatie in conformiteit te brengen met de wettelijke voorschriften -BVR 8/12/2006.

Onder voorbehoud van alle rechten en zonder nadelige erkenning.

Met de meeste hoogachting

Erik Verbeeck

Adriana Van Der Sande