

TIENEN

Waarover de klassieke pers niet mag schrijven

Wonen in een ongeschikt huurpand maar volle pot huur moet toch betaald!

Een pand verhuren dat niet voldoet aan de minimum vereisten van veiligheid en gezondheid mag wettelijk gezien niet, maar het is schering en inslag, verhuurders blijven massaal ongeschikte en onbewoonbare panden verhuren. Door een falend beleid, vooral van de lokale besturen, zijn er meer dan 1,3 miljoen panden die niet voldoen. Een grote groep huurders die recht hebben op een huurtegemoetkoming of die wachten op een sociaal pand zijn de slachtoffers. Wanneer de zaak bij de vrederechter terecht komt, zijn de zwakkere huurders helaas te vaak de pineut, dat heeft zijn redenen, de meestal kapitaalkrachtige verhuurders kunnen peperdure advocaten, zoals de mediaman Jef Vermassen betalen, huurders niet. Zogenaamde klasse justitie bestaat echt.

De huurders hebben altijd schrik

Een huurder die op zoek is naar een pand, moet zijn ogen sluiten en over eieren lopen, knikken en slikken, de verhuurders hebben bij de verhuur van een pand makkelijk twintig tot dertig kandidaten! Dat grote aantal kandidaten wordt door de verhuurders als voetveeg gebruikt. Kandidaat huurders moeten nog steeds gegevens bezorgen, zoals een kopie van het paspoort, wat volgens de GBA -wet op de privacy- en het Rijksregister niet geoorloofd is. Eén opmerking van de kandidaat en de huurkans is al verkeken! Niet de wet, maar de verhuurders stellen de wet en mogen ongestraft de huurwet en de Vlaamse Codex Wonen aan hun laars lappen. Niet alleen de kandidaat huurders moeten over eieren lopen, maar eens gehuurd wil de verhuurder gerust gelaten worden. Zelfs als de huurder al snel vaststelt dat het verhuurde heel wat

mankementen vertoont zijn huurders bang om opgezegd te worden als ze dat melden. Dat is het geval met een huurster van vreemde origine die een gelijkaardig appartement te Tienen bewoont. Zelfs de minister van Wonen weet dat, het is recent in de Commissie Wonen nog aangehaald.

Verhuizen is geen hobby

Alhoewel huurcontracten in principe voor negen jaar worden afgesloten, sluiten verhuurders, bij wijze van test om te zien of het tussen huurder en verhuurder klikt, een contract af van één jaar! Huurders moeten correct huur betalen en het gehuurde als een goed huisvader gebruiken, de relatie met de verhuurder is een wettelijke voorwaarde. Dat de verhuurder het pand in de wettelijke staat moet verhuren en onderhouden vergeten de verhuurders wijselijk, huur incasseren en verder; "laat mij gerust". Een contract van één jaar, welke huurder is

daarmee, behalve in bepaalde omstandigheden, akkoord! Alsof verhuizen een hobby of bezigheidstherapie is.

Gratis

Bij de bezichtiging in mei 2021 waren de verhuurders het ermee eens dat de elektrische installatie diverse mankementen vertoonde. Overeengekomen werd dat de huurder dat zou herstellen, maar toen de huurders de verhuurders daarover een brief stuurden dat de kosten zouden worden aangerekend, hoefde het plotseling niet meer, het was dus van de verhuurders al meteen de bedoeling om van de kennis ter zake van de huurders te profiteren! Verbeteren mag altijd zei de partner van de verhuurder!


Een lange lijst wanprestaties

De eerste eis van de verhuurder was "ik vraag wel drie maanden waarborg", de huurder had, gezien dat wettelijk is, geen bezwaar,



eigen berichtgeving

de huurwaarborg werd al vóór het ingaan van de huur correct betaald. Al heel snel na het in huur nemen van het appartement worden de problemen zichtbaar. In de Vlaamse huurwet van 07 december 2018 staat: artikel 12 " **leveringsplicht en staat van het goed** " In artikel 12 § 1 staat er: " **De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode hierna de Vlaamse Wooncode te noemen** ", die Vlaamse Wooncode is ondertussen de Vlaamse Codex Wonen 2021 geworden, red. Echter het verhuurd pand voldeed, of erger, heeft nooit voldaan aan die wettelijke voorschriften en was behept met een rist gebreken, lees wanprestaties van de verhuurder waardoor het huurcontract al vanaf de opmaak **ongeldig** was -ENAC-. Hierna volgt een opsomming van de gebreken die zich vanaf het ingaan van de huur manifesteerden en ondertussen allemaal zijn vast-

meer op p2 

Advocaat miskent keuring van erkend organisme ATK

Tijdens de zitting van 10 januari 2021 bij de Vrederechter van het Kanton Tienen, heeft de advocaat -lees beroepsleugenaar- Sonia H. nogmaals aangetoond niets te snappen van technische aangelegenheden. Erger, een negatief keuringsverslag van het door de FOD Economie erkend or-

ganisme ATK, zou van geen tel zijn! Lezers kunnen het betreffende keuringsverslag van ATK van 10 augustus 2020 zien op de website -zie link-. Ook over de defecte kabel van Telenet blijft de advocaat, ondanks de uitleg daarover in de besluiten van de huurders, in haar boosheid volharderen.

http://www.morsum-magnificat.be/images/stories/2022-01/ATK_Verslag_10aug21.pdf

◀ vervolg van p1

gesteld. Sommige gebreken vinden hun oorzaak in het niet bekomen van een bouwvergunning waardoor de plannen bouwtechnisch nooit gecontroleerd werden!

1. Toegang verhuurde.

- De toegankelijkheid tot de woning is onveilig, bevestigingen van de borstwering zitten los, zijn onvoldoende verankerd en aangetast -foto inzet 1-. Dat is op 15 december

inzet 1



foto EVER

Eén van de verankeringen van de leuning langs de trap van de toegang, de tweede is in idem staat ! Ook de muur is gescheurd.

2021 vastgesteld door woningcontroleur T.U. van Wonen Vlaanderen, de woningcontroleur van Tienen A.M. -IGS- én de IGS coördinator Lilliane V. hebben dat tijdens de woningcontrole van 9 augustus 2021 niét gezien !

inzet 2



foto EVER 21/9/21 18:16

1. De trap bestaande deels uit klinkers en deels uit betonblokken heeft een ongewone bouw, er is ook geen leuning. De toegang wordt met de

Parkeren vóór de trap door klanten van het frituur Rond Punt is schering en inslag. Indien er een legale bouwvraag was geweest had men wellicht nooit zo'n toegang tot een appartement goedgekeurd! Nu werd Tienen voor een voldongen feit gesteld en legde onder meer wat dit betreft de overtreder geen strobreed in de weg! Toegang belemmerd, fietsers gehinderd

regelmaat van een klok bemoeilijkt door klanten van frituur Rond Punt die vlak vóór die trap parkeren en op de koop toe ook nog de fietsers hinderen -foto inzet 2-.

Door het supprimeren van die verluchting brengt de verhuurder de gezondheid van de huurders in gevaar!

2. Leefruimte.

2. Een oud zeer in de woonkamer van het verhuurder is het defecte kiepraam dat uitgeeft op het terras en voor de nodige verluchting dient te zorgen, tegenwoordig een belangrijk gegeven! Aangezien de appartementen -2- in 1992 door de verhuurder als aannemer werden gebouwd, dus 30 jaar, is een defect aan scharnieren



foto EVER

Het scharnier van het kiepraam is defect, de kruk werd gewoon verwijderd en het raam dicht gekit!

van een plastic raam niet ongewoon, dat dient te worden hersteld is ten laste van de verhuurder. Maar deze lost het defect op door de kruk te verwijderen en de deur met siliconen af te dichten waardoor de kipfunctie ongedaan is gemaakt en verluchting op die manier niet meer mogelijk is! Door het supprimeren van die verluchting brengt de verhuurder de gezondheid van de

verhoogd balkon', via dat balkon is inklimming vrij makkelijk, wat betekent dat: De verluchting niet veilig kan gebeuren wat De Vlaamse Codex Wonen 2021 ook als een inbreuk aanziet .

De verhuurder verschafte zich zonder verwittiging of toelating van de huurders via dat balkon met een ladder toegang om het kiepraam -zie boven- met een soepele voeg -siliconen- dicht te kitten! Daarop hebben de huurders een inklimbeveiliging dienen te plaatsen -inzet foto 3-

Wonen Vlaanderen schrijft in haar technisch verslag daarover: " De borstwering bestaat uit horizontale delen. Het is aangewezen de borstwering aan te passen zodat deze minder eenvoudig beklimbaar is, -bvb vulpanelen plaatsen- ".

Ook dat euvel is door de woningcontroleur van IGS Tienen evenmin opgemerkt! Blijft het lokaal bestuur de verhuurder bewust de hand boven het hoofd houden?

3. In de woonkamer werkt het lichtpunt aan het plafond niet, de vorige bewoner beweert dat het wel werkte. De verhuurder plaatste nieuwe verlichtingsarmaturen tegen de plafonds in de belendende slaapkamer, de keuken, de hall en de badkamer. Het is duidel-



foto EVER

Het metselwerk is dermate gerealiseerd dat men zelfs zonder ladder vrij gemakkelijk op het terras kan klimmen, huurders dienen zich met een inklimbeveiliging te beveiligen tegen ongewenste bezoekers zoals de verhuurder die zich met een ladder toegang verschafte om de defecte raam dicht te kitten!

huurders in gevaar! Ook deze inbreuk werd tijdens de woningcontrole van 09 augustus 2021 door de woningcontroleurs van Tienen niet genoteerd!

Wonen Vlaanderen : "De leefruimte en keuken kunnen enkel verlucht worden via een terrasdeur. De terrasdeur mondt uit op een

lijk dat de verhuurder, wars van enige kennis van elektriciteit, een fout maakte. Het defect werd op 25 mei 2021 bij de bezichtiging vastgesteld en mocht aanvankelijk door de huurder hersteld worden, maar toen de verhuurder door de huurders werd diets gemaakt dat er voor die werken

meer op p3

▶ **vervolg van p2**

een factuur zou volgen, werd de opdracht prompt ingetrokken! De verhuurder plaatste op 9 augustus 2021 aan de

sloten! Er is geen deksel geplaatst en er is belasting op de verbindingen! -foto inzet 4- . Alleen al dit item is goed voor diverse inbreuken op het AREI.

Inbreuken, inbreuken, inbreuken

inzet 4



foto EVER

Omdat er geen stopcontact is, werd de soepele aansluitkabel van het kookvuur ontdaan van de stekker! De meeraderige geleiders moeten voorzien worden van hulzen die met speciaal gereedschap op de kabel worden geperst, wat hier niet gebeurde. Vervolgens werden de VOB en de soepele geleiders -zonder hulzen- met lusterklemmen verbonden, weer een inbreuk. Er is ook geen trekontlasting voor de loshangende -zwarte- kabel en het deksel kan vanwege de te krappe ruimte en te kleine opening, niet meer gemonteerd worden, hier zijn er voor dit item minstens vijf zichtbare inbreuken begaan. Het keuringsorganisme ATK heeft zelfs niet alle inbreuken genoteerd!

voordeur ook een lichtarmatuur, maar daags nadien was het door het erkend organisme ATK reeds aanleiding van een opmerking.

4. Leven met elektrocutie- en brandgevaar.

Flagrant zijn de inbreuken op elektrisch vlak veroorzaakt bij de plaatsing van een splinter-nieuwe keuken door keukenknoei-ers.

1. Voor geen enkel van de stopcontacten die in de spaanderplaten wand zijn ingebouwd, werden de verplichte ontbrandbare inbouwdozen geplaatst, weer een opmerking van het erkend organisme en goed voor brandgevaar, daarvan bestaan intrieste voorbeelden waardoor branden zijn ontstaan en twee personen in de brand bleven -Haldertstraat Tielit-Winge-.

2. Omdat er geen stopcontact werd voorzien, diende ook de stekker van de kabel van het kookvuur te worden verwijderd! De keukenknoei-ers hebben de soepele kabel met meeraderige geleiders, dan maar, zonder aangepaste hulzen en met lusterklemmen, aan de VOB draden aange-

Wonen Vlaanderen: "open aftakdoos in de keukenkast, aftakking uitgevoerd met lusterklem".

Dit is ongezien werk van keukenknoei-ers dat achter de schuiven van de keuken verstopt zit !

3. Voorgaanden -stopcontacten en kookvuur- zijn het ergste nog niet! De aansluiting van de Whirlpool vaatwasser is nog schrijnender en gevaarlijk voor elektrocutie. Door een technicus van Whirlpool is vastgesteld dat er geen beschermingsgeleider aan de vaatwasser aanwezig is en dat daardoor de statische elektriciteit, hier 114 Volt !!, niet kan afvloeien! De huurders kregen die 114 Volt schokken bij het inladen van de vaat! Pas tijdens de woningcontrole door Wonen Vlaanderen van 15 december 2021 werd ontdekt dat er, om de vaatwasser aan te sluiten, achter een afneembare plint en liggend op de grond, een verlengkabel bestaand uit XVB kabel werd gebruikt waarvan de vrouwelijke - witte- stekker niet correct werd aangesloten, de XVB draden zijn over een lengte van verschillende centimeters onbeschermd en het omhulsel van die XVB moet



foto EVER

inzet 5

Aansluiting vaatwasser waarvan de aarding onderbroken is, plaats van de aftakking ergens achter de keukenkast verscholen.

tot in de stekker worden gebracht waar deze tussen een in de stekker aanwezige klem moet geschroefd worden zodat er geen treklast op de klemmen kan terecht komen. Opnieuw diverse inbreuken op één feit -inzet foto 5-

delijkheid. Er doen zich in het verhuurde diverse gevaarlijke situaties voor personen en goederen voor, zoals elektrocutie- brand-, CO-vergiftiging- en ontploffingsgevaar! Een strafklacht tegen de verhuurder wordt overwogen.



inzet 6

foto EVER

Aansluiting ijskast / diepvries XVB kabels onbeschermd en op die manier doorgevoerd in het stopcontact, opnieuw diverse inbreuken op het AREI, schering en inslag bij de keukenknoei-ers

4. Ook bij de aansluiting van de ijskast / diepvries is het AREI meerdere keren met de voeten getreden en het in conformiteit brengen zal niet van een leien dakje lopen. Ook dat stopcontact ligt op de grond en ook daar is de XVB ettelijke centimeters onbeschermd en vervolgens in het stopcontact gevoerd -inzet foto 6-.

Wonen Vlaanderen : *Loshangende opbouwstopcontact onder de keukenkast. De elektrische geleiders zijn onvoldoende geïsoleerd.*

NVDR

De burgemeester van Tienen, Katrien Partyka, -CD&V- en de vrederechter van het Kanton Tienen alsmede de FOD Economie die allen op de hoogte zijn, dragen een verpletterende verantwoor-

5. Dat er elektrocutiegevaar is, is omdat de wasmachine te dicht en binnen het volume 2 rond de douche staat en dat is honderd procent de schuld van de verhuurder. Bij de eerste bezichtiging toen de douche nog niet was geplaatst, er nog een vloer diende gelegd, hebben de huurders duidelijk aan de verhuurder -die als gewezen aannemer/metselaar de werken uitvoerde- gezegd dat de wasmachine daar niet mag staan! Maar de verhuurder weet het allemaal beter en negeerde de informatie van de huurders, dat is geen alleenstaand feit. Nu moet het rustig huurgenot van de huurders opnieuw verstoord worden. Maar ook nu gaat de verhuurder opnieuw in de fout door alleen het stopcontact te willen verplaatsen.

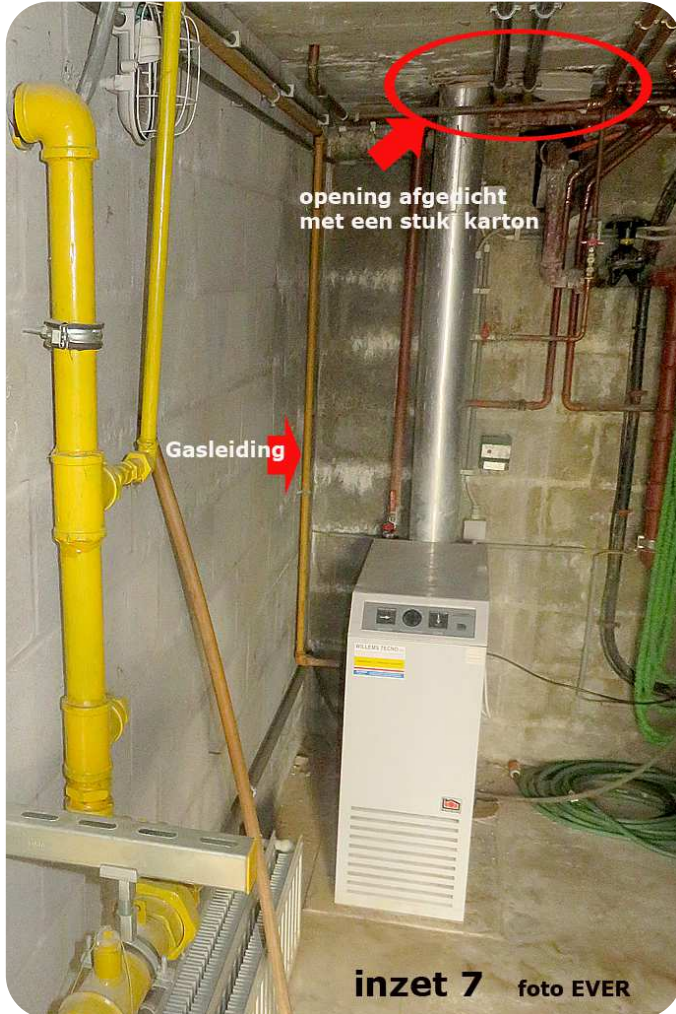
meer op p4

Niet conform gasgestookt CV toestel in technisch lokaal algemene delen

6. Het elektrocutiegevaar wegens 114 Volt wisselspanning op de vaatwasser is nog niet het gevaarlijkste wat zich in het verhuurde voordoet. In het technisch lokaal zijn er in de muren gaten die, om ver-

materialen (krimpvrije mortel, ..) worden aangewerkt op het schouwkanaal.

opmerking: Het is onduidelijk of het toestel in gebruik is op ogenblik van het onderzoek.



opening afgedicht met een stuk karton

Gasleiding

inzet 7 foto EVER

Gasgestookt CV toestel met geopende gaskraan en brandende waakvlam, dat sinds 1993 niet onderhouden werd en de afvoerbuis voor de uitlaatgassen -type B- in het afvoerkanaal werd met een stuk karton afgedicht!

spreiding van de vuurhaard bij brand te voorkomen, hadden moeten dichtgemaakt. Er bevindt zich in dat lokaal een gasgestookte centrale verwarming die duidelijk niet in orde is -foto 7 inzet-. Er werd vastgesteld, niettegenstaande er elektrische bedradingen loshangen, -inzet foto 8-, dat het toestel in werking is.

Wonen Vlaanderen:

LUCHTKWALITEIT: 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging (cat 2). In het technisch lokaal (gemeenschappelijk lokaal) staat een gasvloerketel type B opgesteld. Het aansluitkanaal van het toestel zit los op het schouwkanaal. De afvoer moet luchtdicht met gepaste

NVDR.

het toestel is wel degelijk in dienst dat werd op 14 januari 2022 nog vastgesteld.

De foto -inzet 9- toont hoe het aansluitkanaal, de metalen buis, zonder verdere afdichting in het schouwkanaal is gebracht, dat kan co-vergiftiging veroorzaken. Het is duidelijk dat deze installatie niet voldoet aan het BVR van 08 december 2006 en wellicht al jaren, zoals dat BVR voorschrijft, niet meer onderhouden werd! -art.11 en 12 van het BVR.



inzet 9
foto EVER

De metalen buis mondt minder dan een halve meter uit in de koker waarin nog andere aansluitkanalen van andere bovenliggende appartementen uitmonden.

NVDR.

Ook deze inbreuken werden door de IGS woningcontroleur van stad Tienen **niet** vastgesteld! Stad Tienen houdt op die manier het bestaan van niet conforme en gevaarlijke installaties in stand! Daarom noemen wij burgemeesters witte boorden criminelen.

Het AREI is een vodje papier en toezicht faalt

7. In 2016 werden in het technisch lokaal van de appartementen, vier installaties geplaatst voor waterontharding, omdat het water in Tienen te veel kalk bevat was dat geen overbodige luxe. Echter om die toestellen te laten functioneren is er 230 Volt spanning nodig en die stopcontacten waren niet aanwezig. We heb-

ben nog niet kunnen achterhalen welke bricoleur die vier half-waterdichte opbouwstopcontacten in dat technisch lokaal heeft geplaatst, maar het is wel duidelijk dat de stopcontacten die met XVB kabel van 3x2,5 mm werden bekaabeld, met een automaat van 40A -foto inzet 10- werden beveiligd! Nóg erger is dat die stopcontacten voor toestellen die met waterbehandeling te maken hebben, op de koop toe nog niet tegen onrechtstreekse aanraking zijn beveiligd omdat die stopcontacten niet door een differentieel zijn



foto EVER
inzet 10

beveiligd! Er is daardoor elektrocutie- en brandgevaar en dat in een lokaal waar ook de gasmeters zijn geplaatst!

Wonen Vlaanderen :

ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3) - In het technische lokaal (gemeenschappelijk lokaal) is een aftakking van de elektrische installatie naar bijgeplaatste stopcontacten, meer op p5



inzet 8
foto EVER

met bekabeling met onvoldoende sectie. (geleiders 2,5mm², automaat 40A) De aftakking is uitgevoerd vóór de verliesstroomschakelaars. Er bestaat een risico op overbelasting van het elektrisch circuit, met mogelijk kortsluiting en/of brand tot gevolg. De aftakking moet uitgevoerd worden met een aangepaste bekabeling of worden verwijderd.

NVDR.

Ook dit veiligheidsprobleem werd door de IGS woningcontroleur van Tienen tijdens de woningcontrole van 09 augustus 2021 **niet** gezien!!

Voor zij die hier de bomen, qua wanprestaties, niet meer door het bos zien, recapitulieren we even de gebreken die stuk voor stuk door bevoegden werden vastgesteld:

1. Onveilige toegang, onregelmatige en ongelijke trappen waar er ook geen leuning aanwezig is. Onvoldoende bevestigde balustrade. Geparkeerde auto's verhinderen de toegang.

2. Woonkamer niet veilig kunnen verluchten wegens defect kiepraam dat door de verhuurder deels met siliconen werd dichtgemaakt. In deze Covid-19 tijden niet voldoende kunnen verluchten bedreigt de gezondheid van de huurders.

3. Een lichtpunt in de woonkamer werkt niet, er is daarvoor indien dat nodig is, onvoldoende verlichting, een probleem voor bejaarden met verminderd gezichtsvermogen.

4. Er is elektrocutie- co-vergiftigings- en brandgevaar.

Strikt genomen zou de minister van Wonen bij wie het dossier momenteel ligt, het appartement onbewoonbaar moeten verklaren, de minister heeft, gerekend vanaf 19 oktober 2021, zoals voorzien in artikel 3.38 van de Vlaamse Codex Wonen, vier maanden de tijd om een Ministerieel Besluit uit te vaardigen, dat is aldus uiterlijk tegen 19 februari 2022.

Boete 6.851 Bef

Van de vier verhuurde appartementen, werden er op een tussenverdiep **2 zonder vergunning** gerealiseerd. Tijdens de zitting bij de vrederechter van het Kanton

Tienen van 10 januari 2022 probeert de advocaat van de verhuurder de vrederechter wijs te maken dat de aannemer, die ook de verhuurder is, die bouwwinbreuk voor 6.851 Belgische franken zou hebben afgekocht, maar de klopt niet. Of de overtreder -F.A.- dat bedrag effectief heeft betaald wordt niet aangetoond!?

Het opleggen van een boete van 6.851 Bef werd in de zitting van het CBS van Tienen op 01 december 1993 bepaald, over het betalen van die geldsom zegt het CBS letterlijk :

- *Gezien het naleven van de bouwvergunning niet meer mogelijk is; (tussenverdiep - studio is reeds uitgevoerd).*

- *Hoofdgebouw: betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door de overtreding heeft bekomen.*

Maar er is nog meer aan de hand, waarover stad Tienen geen verdere uitleg geeft. In dat CBS van 01 december 1992 blijkt nog het volgende:

- *2 garages: naleven van de vergunning d.d. 04.03.92: afbreken van het gedeelte dat niet regulariseerbaar is volgens het BPA Viander.*

Fraus omnia corrumpit

Het opleggen van een boete in het CBS van Tienen van 01 december 1993 is het gevolg van de aanvraag van 28 juni 1993 van de overtreder -aannemer F.A.- tot een regularisatie van de niet vergunde toestand, bij die aanvraag wordt een tekening gevoegd waarop **slechts één** studio op het tussenverdiep is getekend terwijl er twee studio's werden gebouwd!

Deze redactie heeft aan stad Tienen daarover uitleg gevraagd, maar die komt er niet! Het is dus quasi zeker dat de 6.851 Bef was bedoeld voor één studio en de overtreder de dans voor een gelijkaardig bedrag is ontsprongen. Het is op zichzelf al heel vreemd dat Tienen huisnummers toekende, er ook aansluitingen op de nutsleidingen werden gerealiseerd voor twee appartementen die zonder vergunning gebouwd werden. Het komt er dus verdacht veel op neer dat, wanneer bij het afsluiten van huurcontracten het "Fraus omnia corrumpit" wordt ingeroepen - zie Wikipedia https://nl.wikipedia.org/wiki/Fraus_omnia_corrumpit de

verhuurder die appartementen nooit had kunnen verhuren! De huurders hebben dat ook in hun besluiten aangehaald.

De rechtsgevolgen van het beginsel "fraus omnia corrumpit" berusten op het principe dat geen enkel recht kan ontstaan uit een bedrieglijke gedraging die derhalve volledig geneutraliseerd dient te worden wanneer een rechtssubject

De rechtsgevolgen van het beginsel "fraus omnia corrumpit" berusten op het principe dat geen enkel recht kan ontstaan uit een bedrieglijke gedraging die derhalve volledig geneutraliseerd dient te worden wanneer een rechtssubject hierdoor een ander opzettelijk schade wil berokkenen

hierdoor een ander opzettelijk schade wil berokkenen wat hier, door de wanprestaties en de bewezen gevaren voor veiligheid en gezondheid, beezen is!

Boete maar toch diverse beroepen

Het CBS van Tienen leverde op 04 maart 1992 een vergunning af om een gelijkvloers met handelspand en een dubbelwoning -2 appartementen boven dat gelijkvloers- volgens goedgekeurde plannen op te trekken. Van de bouw van twee afzonderlijke garages is op de vergunning geen sprake. Voor de twee illegaal opgetrokken appartementen op het tussenverdiep werden geen plannen goedgekeurd. Alhoewel op 01 december 1993 door Tienen een dubbeltaks van 6.851 Bef werd opgelegd, tekent de overtreder beroep aan bij de Provincie Brabant die daarover op 13 oktober 1993 een brief schrijft, dat is dus nog vóór de beslissing over de dubbele bouwaks van 6.851 Bef.

Op 28 juni 1993 weigerde Tienen de aanvraag tot regularisatie, de plannen en de realisatie werden dus nooit goedgekeurd. De dubbele bouwaks die F.A. werd opgelegd maar waarvan geen bewijs wordt geleverd dat dat bedrag betaald is, heeft niets te maken met een regularisatie.

Het beroep dat de overtreder

F.A. bij de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Brabant indiende werd daar op 17 maart 1994 geweigerd. F.A. tekent op 16 mei 1994 beroep aan bij minister Theo Kelchtermans die het beroep met een Ministerieel Besluit van 22 december 1994 afwijst. F.A. Levert geen bewijs dat de twee illegaal gebouwde appartementen vergund zijn en dat de bouwplannen overeenstemmen met de bouwtechnische wetten!

Uit de historiek blijkt duidelijk dat de twee studio's illegaal werden opgetrokken en door de betaling van een dubbele bouwaks van 6.851 Bef de regularisatie geen feit is, dat wordt ook bewezen door het feit dat F.A. tegen de weigering tot regularisatie van Tienen van 28.06.93 beroep aantekende. Feit is dat F.A. sindsdien de appartementen verhuurde en hier de toepassing van "Fraus omnia corrumpit" wel degelijk van toepassing is.

Fundamentele gebreken van illegale bouwsels

Door het feit dat de bouwplannen van de twee illegaal gebouwde appartementen nooit voor goedkeuring werden voorgelegd, werden onlogische, erger, onaanvaardbare situaties gecreëerd. Zo werd er in de badkamer uitkomend vlak naast de trap naar de ingang, een raam gemaakt, dat raam is niet te zien op het plan dat voor regularisatie werd ingediend! Het toilet diende van de badkamer met een deur afgesloten te worden; die deur is er niet ! Voor de verluchting van de badkamer is er achteraf een pvc rioolbuis tussen de badkamer en de buitenmuur met een elektrisch niet correct aangesloten ventilator gerealiseerd omdat er op het plan verluchttingsmogelijkheid was vergeten! Een raam van de slaapkamer ligt eveneens langs de trap naar de achterliggende tuin, het is een klein kunstje om via dat slaapkamerraam binnen te dringen. Op die manier kunnen we nog even doorgaan. De overtreder is als een ter zake ondeskundige kunnen doorgaan en heeft de illegaal gebouwde appartementen ondertussen 29 jaar kunnen verhuren!

OCMW gebouw

In de buurt wordt het pand gniffelend het "OCMW gebouw" meer op p6

bouw" genoemd. Er woonden in de illegaal opgetrokken appartementen inderdaad "behartenswaardige" personen die zich in een sociaal precaire situatie bevonden. Daarover en over de interventies van de politie van de PZ Getevallei zouden we nog één en ander kunnen schrijven. Feit is dat die behartenswaardige huurders voor een verhuurder "lammetjes" zijn die omwille van hun sociale situatie niet durven te klagen! Erger is dat het OCMW van Tienen perfect op de hoogte was van de slechte toestand van de appartementen en dat die sociale -??- werkers niets hebben ondernomen !

De eerste herstellingen

De huurders dienden helaas -omdat de eigenwijze verhuurder geen oren had naar deskundige raad-, voor eigen veiligheid en gezondheid stappen te zetten waarvan de resultaten ondertussen bekend zijn en het appartement op 29 augustus 2021 -dat is drie maanden nadat de huur is ingegaan- al ongeschikt werd verklaard. Er is brand- elektrocutie- en co-vergiftigingsgevaar. Huurders, waaronder één medewerker van het OCMW van Tienen -K.J.- hebben er gewoond, maar hebben hun wettelijke plicht miskend, óók in een dossier van een huurder, cliënt van dat OCMW. Iedere huurder is bang van de verhuurder om bij klachten te moeten verhuizen!

Sinds enkele dagen hebben de verhuurders derden aangesteld om de eerste herstellingen uit te voeren, het is moeilijk te vatten, maar het blijft dweilen met de kraan open! Er is een uitdrukking die zegt "soort zoekt soort", hier gaat het om knoeiers die mekaar zoeken.

Buitenverlichting douche, leuning

Op 9 augustus 2021 plaatste de verhuurder -een bewezen onkundige op gebied van elektrische installaties- een buitenverlichting aan de voordeur. Dat knoeiwerk werd daags nadien door ATK als niet conform gekwalificeerd.

Op 14 januari 2022 wordt het rustig huurgenoet al vanaf negen uur 's morgens verstoord door een kleine zelfstandige elektrotechnicus onder de naam GC Technics uit Houthalen-Helchteren, KBO 536-313-889 actief sinds juli 2013. Dat bedrijfje werd nu door de ver-



Werk van GC Technics, opnieuw dezelfde fout als deze van de verhuurder! Inbreuk op artikel 5.2.1.5. Boek 1 AREI "leidingen niet passend beschermd op plaatsen waar ze zijn blootgesteld aan mechanische beschadigingen! Een ezels voet stoot zijn kop maar een keer

huurder voor de kar gespannen om de gammele en fout geplaatste douche zo goed en zo kwaad mogelijk te herstellen, een leuning aan de trap te plaatsen en buitenverlichting te plaatsen. Edoch bij de plaatsing van dat armatuur aan de voordeur begaat GC Technics dezelfde fout als de verhuurder, namelijk de elektrische VOB geleiders tussen de lasdoos -die Christophe plaatste- en het armatuur zijn onvoldoende beschermd! -zie foto inzet 11-. De huurder maakte Christophe attent op die fout, maar dat maakte, wellicht gesteund door de meester bricoleur die de verhuurder is, blijkbaar geen indruk. Ook de plaatsing van eenzelfde armatuur aan de garagepoort is niet correct geplaatst.

Verskil van 20cm



Het uitvoeren van een eenvoudige elektrische klus blijkt niet voor GC Technics te zijn weggelegd, maar ook het eenvoudig plaatsen van een leuning lijkt niet te lukken.

we, betere klem weer bevestigd, die functie werkt weer. Het lek aan de bevestiging van de regenfunctie is niet opgelost, de bevestiging in het verticale vlak en de basis die niet waterpas is gemonteerd, zijn niet opgelost. Allemaal goed genoeg voor de huurders!

De elektriciteit : idem dito !

GC Technics heeft om haar werken uit te voeren, het rustig huurgenoet de ganse vrijdag voormiddag verstoord, inclusief het onderbreken van de spanning. Dat moest gebeuren om het ontbreken van de beschermingsgeleider van de vaatwasser te herstellen, wat niet lukte! Van de XVB van 3G2,5 die door de keukenknoeiers ergens achter de keukenwand is aangesloten, is de aarding niet verbonden! GC Technics heeft dan maar een dubbele stekker geplaatst in het stopcontact van het stooktoestel van de gastestookte CV maar controleerde niet of de beveiliging van dat stopcontact berekend is om het benodigde vermogen van de vaatwasser te dragen.

Ook op zaterdag

Op vrijdag 15 januari een ganse voormiddag bricoleurs met spanningsonderbreking in huis! De volgende dag, 16 januari om 09:19u. een e-mail van de verhuurder F.A. met de melding dat elektriciën "Kris" tussen 13 en 14u. voor tien minuten de spanning gaat afsluiten om in het technisch lokaal een differentieel te plaatsen! Dat is tegen de gemaakte afspraken dat er twee dagen op voorhand diende verwittigd te worden, zeker wanneer de spanning dient onderbroken te worden. Maar de malafide verhuurder blijft de huurders als voetveeg gebruiken en denkt zowat dagelijks het rustig huurgenoet te kunnen en mogen verstoren. Echter "Kris" is niet tussen 13 en 14u. toegekomen maar om 16:45u.! Daarbij werd zonder verwittigen de spanning om 17:15u onderbroken! Elektriciën Kris bevestigde dat er al eerder was afgesproken dat hij zéker niet tussen 13 en 14u. ter plaatse zou kunnen komen.

Weer niet conform AREI

Nog meer pittige details volgen asap, we zijn de gazet niet.

Erik Verbeeck