



reproduceren zonder schriftelijke toelating van de uitgever is verboden www.presscopyrights.be

21e jaargang

KOEKELARE

Correctheid van conformiteitattest woning moet in twijfel getrokken!

In het Vlaams Parlement, meer bepaald in de Commissie Wonen, zijn er door Volksvertegenwoordigers rond de competentie van woningcontroleurs al meerdere keren vragen gesteld. Informatie leert ons dat er om woningcontroleur te worden, wel een cursus is, maar dat er, om de kennis van de woningcontroleurs aan de materie te toetsen, geen examen wordt afgenomen! Aan wetten hebben we geen nood, er is het burgerlijk wetboek -20 februari 1991- en er is de Vlaamse Wooncode die recent op 9 november 2018 in de staatsgazet is verschenen. Met een Besluit van de Vlaamse Regering -BVR- van 12 juli 2013 werden de modaliteiten van de kwaliteit- en veiligheidsnormen voor woningen vastgelegd -BS 1 augustus 2013-. In artikel 5 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 wordt de minimum kwaliteit waaraan woningen moeten voldoen ook uit de doeken gedaan. Alleen blijft daarvan in de praktijk maar heel weinig over, toch kunnen al die feitelijk ongeschikte woningen verhuurd worden. Met dit schrijvend voorbeeld in Koekelare tonen we aan hoe een woning -inzet- die duidelijk niet voldeed aan de wettelijke voorschriften, in 2014 toch een conformiteitattest heeft gekregen.



foto EVER 9/3/19

Plaats van het gebeuren : Koekelare, woningcontroleur is familie van burgemeester Patrick Lansens, alias De Keizer van Koekelare. Het pand is verhuurd via Open Vld Schepen Jan Lievens

Geen examen.

Met een 242 pagina's tellende handleiding die het Agentschap Wonen Vlaanderen in 2017 heeft uitgegeven, krijgen woningcontroleurs "technische richtlijnen voor een kwaliteitsonderzoek". Maar om hun kennis te bewijzen moet er geen examen worden afgelegd! Op pagina 9 van dat

boekwerk, lezen we een zeer merkwaardige "Disclaimer" die het hele oeuvre op losse schroeven plaatst :

" Zij -verslag, red- kan in geen geval beschouwd worden als code van goed vakmanschap of gebruikt worden als referentie m.b.t. het al dan niet conform zijn van een installatie of delen daarvan aan de gewestelijke, federale

of andere normen" , met andere woorden kunnen de vastgestelde gebreken niet als professioneel aanzien worden, dat is hier in casu te Koekelare duidelijk te merken. Het is zelfs geen professionele momentopname!

Niet bevoegd.

In de technische toelichtin-

gen wordt met verschillende pagina's aandacht geschonken aan het AREI -Algemeen Reglement Elektrische Installaties- waardoor zo'n woningcontroleur zich ook over de conformiteit van elektrische installaties kan uitspreken. Zij hebben zelfs de beschikking over een "Catex", een toestel dat de continuïteit van de beschermingsgeleider meet, maar niets zegt over de spreidingsweerstand van de aarding. Maar die woninginspecteurs zijn daarvoor helemaal niet bevoegd.

Twee stopcontacten.

Op pagina 120 van de technische instructies wordt via #193 de verplichting opgelegd om in de keuken over twee reservestopcontacten met aarding te beschikken, ook dat is nergens in het AREI opgenomen en kan dus onmogelijk worden afgedwongen.

Ogen gesloten.

Bij het opmeten van de woning -foto- heeft de ziende, blinde woningcontroleur duidelijk de ogen voor enkele tekortkomingen gesloten en dat gaan wij in de volgende bladzijde-n-, aantonen.

meer op p2

Zijn er ziende blinde en ijverige wooninspecteurs?

Het technisch verslag van 23 april 2014 kent 7 strafpunten toe. Het is pas wanneer de woning 15 strafpunten worden toebedeeld dat er sprake kan zijn van ongeschiktheid. Het is wanneer de staat van de woning drie keer scoort in de categorie IV, dat er sprake kan zijn van onbewoonbaarheid. Deze woning aan de Vladslostraat kreeg op 23 april 2014 met zeven strafpunten een conformiteitsattest en daarover moeten vragen worden gesteld. Het is, wie wat ook mag beweren, onmogelijk dat deze woning in 2014 slechts zeven strafpunten scoorde. Gebreken die in december 2018 vijftien punten scoorden waren er in 2014 ook, maar werden niet genoemd.

Categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

maximum 15 punten scoren. De optelling gebeurt in een technisch verslag van Wonen Vlaanderen dat is onderverdeeld in 4 categorieën -inzet-. Ernstige gebreken belanden in categorie IV.

Ongeschikt, onbewoonbaar.

Aan de vier categorieën zijn er punten verbonden, drie keer scoren in categorie IV heeft een onbewoonbaarverklaring tot gevolg. Zo kan een pand dat 60 punten krijgt, ongeschikt worden verklaard en een pand dat drie keer scoort in categorie IV -3 x 15 = 45 punten-, onbewoonbaar. Nefaste fouten zoals elektrocutie- en brandgevaar -wegens niet conforme elektrische installatie-, co-vergiftigingsgevaar, geen verwarming, geen warm en koud water, resulteren in een onbewoonbaarverklaring.

Technisch verslag.

Een pand mag, om niet ongeschikt te worden verklaard,

Wijselfijk vergeten?

In het document dat op 23 april 2014 -met het oog op de aflevering van een conformiteitsattest-, werd opgesteld vergeet men wijselfijk een aantal tekortkomingen die niet als wanprestatie van de huurder kunnen worden aanzien, het gaat over :

- aantasting stabiliteit, 3 strafpunten.
 - verweerde ramen en deuren, 3 strafpunten.
 - Aantasting draagvloeren en het ontbreken van noodzakelijke afwerking, onder meer in de badkamer, 3 strafpunten.
 - Geen aanloopzone bij de trap op de verdieping, 9 strafpunten.
 - onvoldoende natuurlijke verlichting in de slaapkamerfuncties, 3 strafpunten.
- Opsomming niet limitatief.

Ongeschikt.

Niettegenstaande Stephan L. een technisch verslag met slechts 7 strafpunten afleverde, wordt aan de hand van de vaststellingen ter plaatse en het verslag van Wonen Vlaan-

deren van 4 december 2018 met maar liefst 81 strafpunten, bewezen dat het rapport van 23 april 2014 niet kan kloppen. Het niet aanwezig zijn van een aanloopzone naar de trap op de verdieping - 9 strafpunten- was reeds in 2014 een feit, de scheurvorming in de buitenmuren -3 strafpunten- moet in 2014 ook een feit zijn geweest. De conclusie is dat de opsteller van het technisch verslag van 2014 ofwel niet competent was, ofwel valsheid in geschrifte heeft gepleegd. Er is geen technische verklaring voor het verschil in strafpunten inzake stabiliteit burgerlijke bouwkunde van het pand.

Geen examen.

Woningcontroleurs krijgen wel een opleiding maar moeten over de materie geen examen afleggen, een nieuw bewijs van het falen van de Vlaamse Overheid -lees poverheid- waarvan kandidaat huurders de dupe zijn.

Erik Verbeeck

HS Pyloon te Koekelare: Morsum Magnificat plaatst FOD WASO voor haar verantwoordelijkheid.

Geen aardgeleider.

In 1996 werd, mede financiële steun van de ECIP, in Manilla een project voor voorgespannen betonpalen opgezet. De auteur van dit artikel had de technische leiding van dat project, ontwierp een totaal nieuw systeem dat in de praktijk te Sint Truiden werd getest en goed bevonden. Het is pas bij dit project dat een aarding met een geleider van 35 mm² werd voorzien en nooit eerder.

Niet de juiste paal.

Morsum Magnificat beweert met kennis van zaken dat de betonpalen, zoals hier te Koekelare gebruikt, niet geschikt zijn voor de sollicitaties die op het geheel worden uitgevoerd. Er is ook niet aangegeven om

Geen aarding.

Morsum Magnificat beweert, eveneens met kennis van zaken, dat die paal geen aarding bevat en wellicht via de vele stalen draden van de bewapening verloopt. In de procedures van werken aan

spanning, daarom moet, vooraleer de werken te starten, de fase op verschillende punten met de aarde verbonden worden. Hier -en in Sint Katerijne Waver zie website 28 juni 2018- neemt Elia / Fluvius aarding op een metalen steun die niet correct met de aarde is verbonden. Daardoor is de veiligheid bij werken aan hoogspanning, zoals voorzien in hun eigen regels van het AVIP, in gevaar.

Calciumchloride.

De nv G. Champagne gebruikte voor de productie van voorgespannen betonpalen in het betonmengsel calciumchloride. Dat product werd gebruikt om het beton sneller te laten drogen maar is uitgerekend voor voorgespannen beton niet toegelaten, dat product tast namelijk het staal aan dat in zo'n paal wordt gebruikt. De nv G. Champagne kreeg niettemin onterecht een ISO 9000 toegekend.

nv G.CHAMPAGNE
Luikersteenweg 149 - B - 3800 St TRUIDEN
© 011.680586 ☎ 011.671615

De gegevens die in dit werk voorkomen zijn slechts in het ontwerp/proefstadium en bijgevolg niet goedgekeurd voor productie.
E. VERBEECK

INSTRUCTIEBOEK
voor
BELPHIL inc. - Filippijnen

Betreft

**VOORGESPANNEN
BETONPALEN**

1996 - Manual productie voorgespannen betonpalen voor Belphil in de Filippijnen

welk type uit de productenreeks van de nv G. Champagne het gaat en het is ondoenbaar om zonder die gegevens uitsluitsel te bekomen.



Een aarding werd voor de 1e keer in het ontwerp van Erik Verbeeck voorzien voor Belphil Manilla in 1996

hoogspanningslijnen, is het "aarden" één van de belangrijke verplichtingen. Een hoogspanningslijn die uitgeschakeld is, bevat immers nog een dodelijke inductie-

-s-preken ze graag altijd over.

Wordt nog vervolgd met een technisch document aan WASO

Erik Verbeeck