

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

RILLAAR

Kroniek van een wellicht tot het slopen bestemd pand.

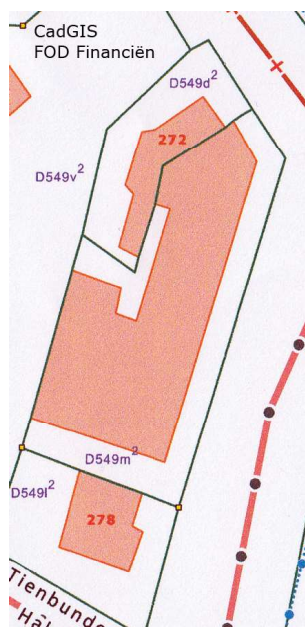
Welk dossier wij ook consulteerden, het huisnummer van het pand dat nu voor een dump prijs wordt verkocht, is nergens te vinden, alles spitst zich toe op het huisnummer 274, dat is ook het geval met een bekendmaking van 7 november 1978 voor een uitbreiding van een meubelzaak en ook een aanvraag voor een uitbreiding voor burelen en eetruimte personeel. Die eetruimte werd later de riante woning van Francis, alias Frans. In de bouwdoSSIers bij stad Aarschot is evenmin de correcte situatie te vinden. Er is vastgesteld dat het CadGIS systeem van de FOD Financiën -zie inzet- óók een situatie weergeeft die verre van correct is waardoor het kadastraal inkomen nooit goed werd ingeschat, dat zou daar nu ook opnieuw bekeken worden.

Ontwerp.

De woning die nu al dan niet met het totaal verloederde bedrijfspand te koop wordt aangeboden, is er in 1953 gezet, over de bouw van die woning is nergens een document te vinden. Er is ooit door een Architect -Bos Louis-, een ontwerp geweest om de woning samen met een stuk winkel uit te breiden. Dat ontwerp is nooit gerealiseerd, maar het bedrijfspand is zelfs met een verdieping uitgebreid, nergens is daarvoor een goedkeuring of vergunning te vinden. Als er sprake is van een aanvraag voor uitbreiding dan gaat het over een ander pand op een ander huisnummer en andere percelen. Een foto, vermoedelijk uit de periode 1978, toont de situatie hoe die toen was. De woning met puntdak en daarnaast een stuk bedrijfspand met winkel -foto inzet-.

Veel verbouwd.

Dat het mogelijk is dat in de loop der jaren zomaar een rist



De situatie zoals ze bij het kadaster is bekend, klopt in de verste verte niet en geeft aanleiding tot het niet correct vaststellen van het kadastraal inkomen en dat zowel voor de woning als de winkelruimte.



Zo zag de woning -uiterst rechts- er in de jaren zeventig uit. De woning uiterst links werd er ook illegaal neergezet. Voor de uitbreiding van de winkel is er nergens een spoor van een vergunning te vinden. Toch werd het gelijkvloers uitgebreid en werd er een verdieping boven geplaatst die zoals blijkt nooit bij het kadaster zou zijn aangegeven. Zoiets kan voor een koper wel belangrijk zijn.

bouwwerken en uitbreidingen van de bedrijfsruimte kon gebeuren, kan niet anders of de politiek moet daarvoor de ogen gesloten hebben.

Kadaster.

De woning die op de tekening

na de verbouwingen uitgevoerd. Voor de winkel zoals deze nu is, is het KI op 3718 euro bepaald en dat is voor die oppervlakte aan winkelruimte onvoldoende. Ook hier is er nooit iemand geweest die daar vragen over stelde. Het meubelbedrijf werd geen strobreed in de weg gelegd.

20e jaargang



eigen berichtgeving

is te zien, is goed voor een KI van 555 euro, maar werd na verbouwingen meer dan dubbel zo groot, dat is bij het kadaster niet gekend. Een nieuwe perequatie is noch voor de woning, noch voor de winkel

Elektrische installatie.

Het is voor een deskundige in conformiteit elektrische installaties ongezien hoe, niet alleen de industriële -van de winkel-, alsook de huishoudelijke -van de woning- elektrische installatie werd gerealiseerd. Geen van beide elektrische installaties werd, zonder twijfel, ooit aan een verplichte wettelijke keuring door een erkend organisme onderworpen. In het kader van de verkoop hebben de eigenaars -Immo Micha bvba- in het kader van het KB 1 april 2006, beide elektrische installaties laten keuren. Dat voor die van het winkelpand een hoop inbreuken werden genoteerd, is niet te verwonderen, maar die van de woning is zonder twijfel te wijten aan de slechte wil van de huidige eigenaars die het pand zelf lange tijd bewoonden en hun verplichtingen in het verleden niet zijn nagekomen.

Amateur, 15 strafpunten.

De elektrische installatie van de woning was niet eens voorzien van een aarding, geen differentieel van 300 mA en ook voor natte delen zoals badkamer of wasmachine, geen differentieel van 30 mA. Zo is er een lokaal waar een luxe zonnepaneel is opgesteld die is aangesloten op een multistopcontact met aardpen, maar dat meervoudig stopcontact is niet op een stopcontact met aarding aangesloten. De eigenaar die er zelf woonde en radioamateur is, kon niet diets worden gemaakt dat zoiets niet door de beugel kan, maar dat mocht niet baten, een kast mocht niet verplaatst worden om het probleem op te lossen. Gevolg is dat Wonen Vlaanderen met haar inspectie van 4 augustus 2018 alleen al voor dat punt 15 strafpunten toekeende. Van een radioamateur zou men een minimum aan technische kennis verwachten, zeker dat een aardpin aan een stopcontact ook daadwerkelijk met de aarde moet verbonden zijn en dan zeker voor de voeding van een zonne-

bank. Indien de eigenaar een minimum aan verantwoordelijkheidsgevoel zou kennen, was dat niet gebeurd.



foto EVER

We tonen hier geen ingewikkelde elektrische installatie maar een heel eenvoudig iets dat aantoonst hoe erg het in die meubelzaak met de onveilige situatie is gesteld. Het gaat hier over een stopcontact dat in een houten wand zonder inbouwblok werd geplaatst. Er werd via een soepele -cote à cote- draad een aftakking gemaakt, er werden hier maar liefst drie inbreuken begaan.

Hebben de bewoners dan altijd elektriciteit via het meubelbedrijf gebruikt en nooit op de belastingaangifte gemeld ?



foto EVER

Geurafscheider van het afvoerwater winkel en woning is stuk en zorgt voor hinderlijke geurhinder, een verborgen gebrek.

Besluit elektrische installatie.

Tijdens een technische controle van één onderdeel van de elektrische installatie van de woning, liet de keurder zich ontvallen dat de installatie van de winkel -die vroeger voeding gaf aan de woning-, rijp was voor brand. Het is een klein wonder dat dit pand nooit door de niet conforme elektrische installatie is afgebrand.

Door het keuringsverslag van de elektrische installaties van de winkel en de woning, zijn de problemen daar gekend. Met veel technische kennis en ervaring kan deze van de woning wel in conformiteit met het AREI worden gebracht, maar die van de winkel is totaal te vernieuwen.

In de marge : Verdelen van elektriciteit.

In de marge moeten er veel vragen worden gesteld op welke wijze de elektriciteit voor de woning altijd werd geleverd, de woning had immers geen eigen elektrische aansluiting maar was via de winkel aangesloten. Hebben de bewoners dan altijd elektriciteit via het meubelbedrijf gebruikt en nooit op de belastingaangifte gemeld ? Maar het blijkt dat niet alleen het volledige pand aan de Tieltsseweg 272 vanuit het meubelbedrijf wordt bediend, dat zou ook het geval zijn met andere panden in de buurt die aan derden werden verkocht en waarvoor geen afzonderlijke elektriciteitsmeter is geplaatst waardoor elektriciteit wordt doorverkocht en dat is strijdig met het Vlaams Energiedecreet.

Kamer op zolder.

Door de nooit aangegeven uitbreidingen van winkel en woning, beschikt de woning reeds over twee grote en drie kleinere, maar toch ruime slaapkamers. Theoretisch zou er voor de schatten op zolder nog een slaapkamer kunnen worden bijgebouwd. Feit is wel dat het dak de instorting nabij is, er is reeds één steunbalk door houtrot afgebroken en deze ligt op de vloer van de tweede verdieping. Meerdere andere balken zijn door niet herstelde waterinsijpeling ook aangetast en het water sijpelt ook langs een ongebruikte schouw naar binnen. Nóg een andere ongebruikte schouw zorgt voor vocht en schimmel in één van de grote slaapkamers en de muur van de woonkamer. De staat van het dak is dus ook zichtbaar en zijn geen verdoken gebreken, alleen wat er achter de voorzetwanden zit is maar de vraag.

Riolering.

Op de binnenkoer die omheind is door een houten wand, eveneens doorspekt van houtrot, hangt vaak een rioolgeur, de reden daarvan is dat de geurafsluiter die het afvalwater naar de riool voert, stuk is, daarmee is de reden van de stank gekend en meteen ook een verborgen gebrek blootgelegd.

Ondergrondse stookolietank.

Niettegenstaande de huidige eigenaars hier zeer lang woonden, in die periode nieuwe bovengrondse houders -4 stuks- in dienst werden gesteld, is blijkbaar de oude ondergrondse tank nog aanwezig. Het is zeker dat er nog stookolie in die buiten dienst gestelde ondergrondse houder aanwezig is die dus niet volgens de milieuregels buiten dienst werd gesteld. Hier moet een bestuurder van het meubelcentrum en jarenlange



foto EVER

De vulmond van een ondergrondse stookolietank

bewoner van het pand alsook een ambtenaar van de stad die er jaren woonde met de vinger worden gewezen. De makelaar is hiermee nu ook van dit niet min verborgen gebrek op de hoogte.

Ruimtelijke ordening.

Niet onbelangrijk zijn de vele bouwvoertredingen van de woning en de bedrijfsruimte die nooit gereguleiseerd werden en het geheel enorm bezwaren. Een bestemmingswijziging zoals het uitbaten van een "Gaybar" zoals een koper wilde realiseren, maakt geen schijn van kans, sommige buuren volgen de situatie op. De illegale verbouwingen zijn ook tot veel te dicht bij de perceelgrens gerealiseerd. Slopen lijkt de enige oplossing en dat beseft de eigenaar ook.

Erik Verbeeck