



BRUSSEL

Willekeur door woningcontroles à la tête du client!

Raad van State is verzocht om MB van minister Diependaele inzake woonkwaliteit te vernietigen

De kwaliteit van wooncontroles uitgevoerd door wooncontroleurs, of erger wooninspecteurs die zomaar aangesteld worden door de Administrateur-generaal, zijn al jaren onderwerp van kritiek. Als gevolg daarvan sleutelt Wonen Vlaanderen al even lang aan haar technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek, handleidingen, technische verslagen waarin strafpunten, verdeeld in 4 afdelingen, worden bepaald. Ook aan die afdelingen wordt ten voordele van de eigenaars/verhuurders gesleuteld, eisen afgezwakt en erger, beoordeeld à la tête du client. Met het verzoek tot vernietiging van het Ministerieel Besluit EN-20-000093, tonen verzoekers met minstens vijf praktische voorbeelden aan dat het hier om willekeur gaat, willekeurige toepassing van de technische voorwaarden en schending van het gelijkheidsbeginsel.

Bang van competentie en integriteit.

De hoofdredacteur van Morsum Magnificat heeft zijn technische kwaliteiten gedurende zijn 50 jaar professionele carrière voldoende aangetoond, ook als expert bij elektrocuties waar Electrabel / Iverlek tot vier keer toe de duimen diende te leggen en de FOD Economie -Algemene Directie Energie- en minstens drie experts in hun hemd zette. Voor dat alles heeft de gemeenschap mij niet bedankt. De telkens verliezende partij Electrabel en haar vele politieke vriendjes hebben dat zeker niet in dank afgenomen en hij heeft zich bij de politiek, wiens zakken Electrabel via intercommunales genoeg gevuld heeft, een stevige reputatie aangemeten. Op het technische vlak hebben ze Morsum Magnificat en haar hoofdredacteur nooit kunnen raken maar de politiek en corrupte systeem bang is van compe-



foto EVER 12/03/20

Kan een minister van Wonen die een partij waarover later een Ministerieel Besluit wordt uitgevaardigd en op deze manier minachtend aankijkt, nog wel objectief oordelen?

tentie en integriteit. Kersvers sp.a politicus Marnix Veys diende dat recent nog te beamen. De politici voelen zich met Morsum Magnificat wegens de juridisch/technische kennis niet op hun gemak.

Ook juridisch.

Maxim Veys is de juridische ervaring van de hoofdredacteur van Morsum Magnificat wijselijk vergeten, bewijs daarvan is een recent voor-

beeld. De verhuurder van het pand dat onderwerp is van dat MB-EN-20-000093, heeft zijn huisadvocaat Dieter D. aan de deur gezet om te vervangen door een peperdure advocaat die om de haverklap in de media de "show" mag stelen en daardoor slechts het "dure" uithangbord van zijn advocatenassociatie is, voor een consultatie die tien minuten duurde werd 350 € ereloon gevraagd -dixit een klant van de show "meester"-.

Showvertoning van de politici.

Morsum Magnificat volgt sinds vijf jaar met juridische / technische kennis regelmatig de Commissies Wonen. We zijn tot groot ongenoegen van de minister zelf, sommige medewerkers en juristen en woningcontroleurs, ervaringsdeskundigen in de conformiteit van woningen. We hebben gedurende al die jaren de politici van verschillende kleuren aan het werk -?- gezien, we moeten ze allemaal, zonder uitzondering, op hetzelfde niveau plaatsen! Alleen onderwerpen waarvan politici zelf beter worden hebben hun interesse. Als laatste zogenaamde sociale partij is het Vlaams Belang in beeld gekomen, die partij is qua "sociaal" van kwaad naar erger afgezakt, dat is zeker het geval met de Vlaams Belang Jongeren. Wegens de recente beslissing van de Antwerpse afdeling, de kant van de eigenaars / verhuurders -dus voor het kapitaal- te kiezen, hebben ook De Winter & Co in hun kaarten laten kijken en zetten zij duizenden sociale huurders in hun hemd.

Willekeur is troef, meer op volgende pagina's

De taak van de lokale besturen.

De bevoegdheid voor huisvesting is een taak van het Vlaams Gewest, dat staat in de Bijzondere Wet op de hervorming van de instellingen, de Vlaamse Codex van 8 augustus 1980. In artikel 6, § 1, IV van die bijzondere wet, lezen we onder artikel IV: "wat de huisvesting betreft:

- 1. de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid.
- 2. de specifieke regels betreffende huur van en voor bewoning bestemde goederen of delen ervan."

Het komt dus de lokale besturen toe, ook toe te zien op de toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode -decreet van 15 juli 1997-. Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bevat een 10-tal items, waaronder :

-5 § 5° "... de aanwezigheid van voldoende veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten ...".

De woning moet ook voldoen aan de brandveiligheid met inbegrip van specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

In de technische verslagen van Wonen Vlaanderen en sinds het BVR van 12 juli 2013 zijn in de modellen van de technische verslagen de kwaliteits- en veiligheidsnormen vastgelegd. Maar in de praktijk wordt vastgesteld dat die normen met de natte vinger, willekeurig en à la tête du cliënt met invloed van de lokale politiek, wordt toegepast.

Sinds het beleid van Liesbeth Homans is de trend gezet om steeds meer bevoegdheid te geven aan de lokale besturen die zelf ook woningcontroleurs kunnen aanstellen. Daar is de deur wagenwijd open gezet om bepaalde personen de bevoordelen en andersom. Zo kunnen de vriendjes van de lokale politici gespaard blijven en worden belangrijke zaken die tot de conformiteit van een woning moeten bijdragen, bewust over het hoofd gezien.

Wonen Vlaanderen beslist wel degelijk over de conformiteit van elektrische installaties en kent ook strafpunten toe.

Voorbeeld 1 Lanaken, Kesselt 2012.

Een pand wordt verhuurd door een op rust gesteld Rechter van de Arbeidsrechtbank van Tongeren. De elektrische installatie is erbarmelijk slecht. Voor de eigen veiligheid en op herhaaldelijk verzoek van de verhuurder, herstelt de huurder toch de meest gevaarlijke situaties. De verhuurder weigert echter de noodzakelijke werken om de installatie in conformiteit te brengen met het AREI te laten uitvoeren, ook een keuring van de reeds uitgevoerde werken door een erkend organisme, wat wettelijk verplicht is, wordt geweigerd. Een Rechter -Em- zou veel beter moeten weten. Op 7 maart 2012 doet Jan C. een controleur kwaliteitsbe-

waking, een woningcontrole. Onder # 5 ELEKTRICITEIT specificeert Jan C. volgende :

- de conformiteit van de herstellingen kon echter nog niet worden aangetoond met een geldig keuringsattest.

- in de badkamer wordt in het beschermvolume 2 rond de douche -op minder dan 60cm afstand- een aangesloten wasmachine aangetroffen. De aansluitpunten voor de wasmachine met uitzondering van het stopcontact bevinden zich eveneens in deze zone. Elektrische toestellen van klasse I mogen niet opgesteld worden in de directe omgeving van douche of bad. Er dient een min. afstand van 100 cm te zijn indien de elektrische installatie, zoals in dit geval, be-



Foto van een lasdoos van de elektrische installatie van het huurpand. Bedrading nog met katoen vynil kabels geplaatst in metalen pechelbuisen die de isolatie omzeep hielpen.

veiligd is met een verliesstroomschakelaar van 30 mA mag de tussenafstand terug gebracht worden tot 60cm.

- Door de -ongelukkige- opstelling van de aansluitpunten voor een wasmachine is een conforme en veilige opstelling van de wasmachine op die manier niet mogelijk. Het is aanbevolen om de aansluitpunten -watertoevoer; afvoer- te verplaatsen buiten het beschermingsvolume 2 rond de douche.

42 Strafpunten.

Met haar verslag van 9 maart 2012 scoort de verhuurde

haar beslissing, er moet condito siné qua non een nieuwe keuring van de elektrische installatie gebeuren.

Geen huursubsidie.

Hugo Beersmans, Administrateur-generaal van Wonen Vlaanderen, schrijft in zijn brief van 13 april 2012 in een passage over de elektrische installatie het volgende :

"... er werden werken uitgevoerd aan de elektrische installatie, maar er kon geen positief keuringsattest worden voorgelegd ...".

Concreet betekende dat, dat de huurders hun recht op de toekenning van een huursubsidietussenkomst verlieze



Foto van de kabellas voedingskabel zonder lasdoos, onderaan de foto de batterij voor de deurbel.

woning 42 strafpunten. Heikel punt is de niet conforme elektrische installatie waarvoor Wonen Vlaanderen 15 strafpunten toekende en tot wanneer er geen herkeuring is geweest van de uitgevoerde herstellingen, zodat vaststaat dat de installatie veilig is, blijft Wonen Vlaanderen toch bij

Besluit 1.

Wonen Vlaanderen sprak zich uit over de elektrische installatie en eist na herstellingen een keuringsverslag door een erkend organisme.

meer volgt op p3

Besluit 1 : In de marge van Morsum Magnificat.

De opmerkingen die woningcontroleur Jan C. over de afstand tussen de douche en het klasse I toestel -wasmachine- plaatst, raken kant noch wal. Volume 2 is 60 cm, basta -art. 86 AREI-. Een differentieel voor deze -natte- ruimten, zoals de badkamer, is bij een normale spreidingsweerstand van de aarding, 30 mA. Als de spreidingsweerstand van de aarding hoger is, dan moet de waarde van de differentieel worden aangepast naar bijvoorbeeld 10 mA. Daarom is het altijd belangrijk om de spreidingsweerstand van de aarding -maximum 30 Ohm- van de installatie te kennen.

Voorbeeld 2 in Lanaken, 2013. Incompetentie, fraude.

Annie V. huurde vijf jaar een woning waarover ze al die tijd klachten had. De klachten werden geuit bij het OCMW, het lokaal bestuur van Lanaken en het SVK dat het pand had verhuurd en een huurpremie had toegekend. Ook het Vlaams Belang in Lanaken werd aangesproken; het was allemaal tevergeefs.

SVK Maasland.

Sinds maart 2009 had SVK Maasland voor de woning van Annie een huurpremie van 200 euro toegekend, Annie kreeg zelfs met terugwerken de kracht, wegens het toekennen van die huurpremie, te veel betaalde huur door SVK Maasland terugbetaald, dat staat in een brief van 05 maart 2009 ondertekend door Cindy C. Op 23 oktober 2013 was er een woningcontrole door onderzoeker Herman V.M, dat onderzoek had 43 strafpunten als resultaat.

Fraude.

De verhuurder, SVK Maasland, betaalde hier 56 maanden 200 euro huurpremie voor een pand dat niet geschikt was, erger, onbewoonbaar. Wonen Vlaanderen betaalde hier minstens 11.200 euro onterecht huurpremie. Niet alleen het SVK Maasland is in dit dossier in de fout gegaan, ook het lokale bestuur van Lanaken, alsmede het OCMW van

Lanaken dat zelfs de klachtenbrieven naar de eigenaar opstelde. Annie kreeg op 23 november 2013 ook een forum in de Gazet van Limburg, maar dat was alleen goed voor de gazet die zich toonde met de veren van Morsum Magnificat die Annie, in tegenstelling tot al de rest, op het juiste pad had gezet.

Woondienst Lanaken incompetent en het in stand houden van fraude.

Op 25 september 2012 om 14u. voert ambtenaar Erwin V.B. van de woondienst van Lanaken een onderzoek uit naar de woningkwaliteit van het pand waar Annie al drie jaar woont. De aanvraag voor de woningcontrole werd op vraag van het OCMW van Lanaken, overeenkomstig ar-



Er was wel degelijk een differentieel, maar de incompetente Erwin V.B. woningcontroleur van Lanaken heeft dat niet gezien, idem dito met Jan V.A. van Wonen Vlaanderen.

tikel 15 § 3 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, uitgevoerd. Ambtenaar Erwin V.B. maakte voor die woningcontrole geen gebruik van de daartoe door Wonen Vlaanderen voorziene technische verslagen. In het 6 pagina's tellend verslag werden wel 24 foto's ingevoerd en er werden 16 opmerkingen geformuleerd, één ervan "... er is geen differentieel in de meterkast ...". Het verslag werd opge maakt op 2 oktober 2012. Het resultaat van het onderzoek is niet verder gegaan dan tot de woondienst van de gemeente Lanaken en hun OCMW, duidelijk één pot nat, ondertussen ontvangt Annie V. elke maand



foto EVER 11/06/13

Stopcontact met aardpen zonder beschermingsgeleider, een veel voorkomend probleem waarover Morsum Magnificat het laatste nog niet heeft geschreven, vooral de testmethode van Wonen Vlaanderen.

200 euro huurpremie!

Wonen Vlaanderen voerde obstructie.

Nadat Annie V. door Morsum Magnificat uiteindelijk in augustus 2013 op het juiste spoor werd gezet, weigerde Wonen Vlaanderen Limburg in te gaan op het telefonisch verzoek om een wooncontrole uit te voeren. Annie stuurde Wonen Vlaanderen dan maar, verwijzend naar 15 § 3 Vlaamse Wooncode, een aangetekende brief, dat was op 12 juni 2013.

Wonen Vlaanderen Limburg ziek in hetzelfde bedje!

Controleur kwaliteitsbewaking Jan V.A. van Wonen Vlaanderen voert samen met Erwin V.B. op 26 juli 2013 een woningcontrole uit. Voor een rist fouten worden de ogen gesloten, zelfs de door Erwin V.B. op 22 september 2012 vernoemde gebreken aan de elektrische installatie, worden door Wonen Vlaanderen niet genoteerd! De eindscore is beperkt tot 13 strafpunten, Annie V.H. was tijdens die wooncontrole niet opgewassen tegen die twee sjarels.

Keuring van de elektrische installatie.

Het is wraakroepend en schandalig dat een sociale huurder om het gevaar aan te tonen, moet investeren in het inschakelen van een erkend keuringsorganisme. De

schande is des te groter dat dit zich in de gemeente Lanaken afspeelt waarvan de burgemeester Marino Keulen op dat ogenblik minister van Wonen was, nog erger, zijn ambtenaar bewezen heeft incompetent te zijn. Op 20 augustus 2013 werd door een erkend organisme Electro-Test een controle van de elektrische installatie uitgevoerd. De elektrische installatie werd als niet conform met het AREI aanzien en mocht maar "tijdelijk" in dienst blijven. Strikt wettelijk mag een elektrische installatie die niet in orde is, zelfs niet in dienst genomen worden.

Beroep bij de minister van Wonen.

Op 27 augustus 2013 tekent Annie V. beroep aan tegen de beslissing van het CBS van Lanaken van 12 augustus 2013. Het beroep wordt gemotiveerd met zeven pagina's en elf bijlagen. Op 23 oktober voert Wonen Vlaanderen een nieuw woningonderzoek uit en deelt dan 43 strafpunten uit! Het verschil tussen twee woningcontroleurs van Wonen Vlaanderen is niet minder dan 30 strafpunten, verschil op 3 maanden en er zijn tussen die twee controles geen werken uitgevoerd aan de woning! Wonen Vlaanderen Limburg het lokaal bestuur gaat af als een gieter. De opmerkingen van Wonen Vlaanderen over de elektrische installatie rond voorbeeld 2 leest u op pagina 4.

Voorbeeld 2 ELEKTRICITEIT en de opmerkingen van Wonen Vlaanderen.

Kwaliteitsbewaker van Wonen Vlaanderen Limburg, Jan V. noteerde in zijn controle van 26 juli 2013 geen enkel probleem met de elektrische installatie! Electro-Test schreef op 20 augustus 2013 een vernietigend verslag. Na het beroep van 27 augustus 2013 bij minister Freya Van den Bosch, volgde op 23 oktober 2013 een nieuwe woningcontrole, uitgevoerd door Herman V.M. die toen nog maar pas in dienst was als woningcontroleur. Daar waar de collega van Herman V.M. bij een eerdere controle 13 strafpunten toe-kende, deelde Herman er 43 uit, ook resoluut -terecht-! 15 voor gevaarlijke elektriciteit.

2.1. Rist opmerkingen door Wonen Vlaanderen over de elektrische installatie.

Dit zijn de opmerkingen die Herman V.M. over de elektrisch installatie plaatste :

51. - ELECTRICITEIT - INDICATIE VAN EEN RISICO OP ELEKTROCUTIE - BRAND.

- De elektrische installatie beschikt over twee verdeelkasten, opgesteld nabij de elektriciteitsmeter. De kleine verdeelkast is voorzien van één 2-polige verliesstroomschakelaar 40A - 30mA en één tweepolige automatische zekering van 16A. Deze automatische zekering is uitgeschakeld bij de aanvang van dit onderzoek. Bij het inschakelen van deze kring wordt de stroomtoevoer onmiddellijk afgesloten door de differentieelschakelaar. Deze kring van 16A blijft uitgeschakeld tijdens het verdere verloop van de controle. Een groot aantal zichtbare stopcontacten werden gecontroleerd met het meettoestel -Catex-. Het toestel meet geen spanning op zowel geaarde als niet geaarde stopcontacten in de inkom, beide slaapkamers, leefruimte / eetplaats, keuken, garage en kelder.

NVDR.

Wonen Vlaanderen geeft hier aan, metingen uit te voeren met een meettoestel "Catex",

1- Er is geen aarding-scheider zichtbaar en het is niet zichtbaar hoe de aardingsinstallatie verbinding

vormt met de aarde.

2- De elektrische installatie van deze woning werd op 20 augustus 2013 gecontroleerd/gekeurd door een officieel erkend controleorganisme. Het keuringsverslag beschrijft meerdere inbreuken en onder besluit wordt vermeld dat de installatie niet conform het AREI is.

NVDR.

Dat de installatie door een erkend organisme werd gekeurd, was bittere noodzaak voor de huurster die voor eigen veiligheid geen andere keuze had en ook de factuur van de keuring heeft moeten voorschieten. Dat is het gevolg van de woningcontrole van Wonen Vlaanderen die door Jan V.A. duidelijk niet met kennis van zaken gebeurde. De sociale huurder was weer de dupe. De gemeente en het OCMW van Lanaken zijn even goed aansprakelijk, er is tenslotte fraude geweest door een onterechte huurpremie te betalen voor een pand dat feitelijk onbewoonbaar was.

3- Inkom: Nabij de elektriciteitsmeter bevinden zich aan de onderzijde van de buitenmuur twee opbouw geaarde stopcontacten die aangesloten zijn d.m.v. niet conforme geleiders met onvoldoende sectie.

4- Slaapkamer links: Het geaarde opbouw stopcontact nabij het raam dient degelijk in wand verankerd te worden.

5- Hal: De behuizing van het opbouw stopcontact is beschadigd. Het is aangewezen de meeraderige geleider te controleren en, indien niet conform, aan te passen.

6- Leefruimte/eetplaats: Nabij de deur naar de keuken bevindt zich een opbouw stopcontact met pen-aarding dat onvoldoende verankerd is. Bij het verwijderen van het meettoestel komt het stopcontact volledig van de wand en is zichtbaar dat er geen geleider voorzien is voor het aansluiten van de pen-aarding.

7- Keuken: De inbouw geaarde stopcontacten ter hoogte van de scheidingswand met de garage zijn niet toegankelijk tijdens dit onderzoek. In de kolomkast



Bewijs geleverd.

Morsum Magnificat leverde op 10 januari 2020 het levend bewijs dat de woningcontroleur van Wonen Vlaanderen, zelfs bij het meten van alle stopcontacten met de "Catex", niet opmerkte dat er geen aarding was.

De Catu tester.

Deze tester wordt gebruikt door erkende organismen en is voor deskundig gebruik een zeer nuttig toestel, het is een Frans fabricaat.

Praktisch kunnen volgende controles met de Catu DT 150 worden uitgevoerd :

- Aanwezigheid van spanning op het stopcontact.
- Positie van fase- en nul-leider.

- Testen van de differentieel van 30, 100, 300, 500 en 650 mA.

- Spanning tussen fase en nul.

- Aanwezigheid van de beschermingsgeleider aan de aardpen van het stopcontact.

Vals veiligheidsgevoel.

Morsum Magnificat heeft aangetoond dat de metingen die Wonen Vlaanderen met dat toestel, qua deugdelijkheid van de aarding in de zin van artikel 78 en 86 van het AREI, geen zin hebben. De CATU tester ziet immers de waarde van de spreidingsweerstand van de aarding niet, erger, het toestel ziet helemaal niet of er überhaupt een aarding aanwezig is! Het toestel ziet wel of de aardingpen met een geleider is verbonden, maar niet als de aarding er niet is, of als de spreidingsweerstand van de aarding veel te hoog is. De aanwezigheid van een degelijke aarding is verplicht en noodzakelijk voor de werking van de differentieel die bij een aanraking van de onder spanning staande delen of bij een isolatiefout, meteen de installatie uitschakelt.

Geen informatie.

Morsum Magnificat poogde tevergeefs bij de invoerder Sicame om meer informatie te bekomen over de technische specificaties ter zake, maar Sicame, waar men amper Nederlands begrijpt, is er nooit op ingegaan.

Twijfelachtig.

Een erkend organisme heeft de CATU die ze zelf ook gebruiken getest, dat organisme heeft eveneens haar twijfels over de wijze waarvoor Wonen Vlaanderen dat toestel gebruikt.

NVDR.

Wonen Vlaanderen die geen gecertificeerde controleurs / inspecteurs op pad stuurt, moet zich niet bezighouden met taken waarvoor ze hun technische kwaliteiten niet hebben aangetoond, of moeten aantoonen. Het lokaal bestuur zómaar eender wie -zoals in Koekelare- tot "woningcontroleur" bombardeert. Het zijn de erkende organismen -art. 275 AREI- die daarvoor bevoegd zijn. Wonen Vlaanderen dient enkel vast te stellen of er een geldig keuringsattest -art. 271 AREI- aanwezig is. De controleurs van Wonen Vlaanderen kunnen dan aan de aanwezige schema's -Art. 16 AREI- zien of de installatie na keuring nog wijzigingen heeft ondergaan die aan een keuring hadden moeten onderworpen worden -art. 3 van het MB van 27 juli 1981- en die schema's de naam van de elektriciën en de eigenaar bevatten.

Erik Verbeeck

bevinden zich elektrische geleiders die afgeschermd zijn d.m.v. verbindingsklemmen. Deze bevatten geen aanraakbare delen onder stroom maar het is aangewezen deze te plaatsen in een degelijke aftakdoos.

8- Badkamer/toilet: Het is

aangewezen de elektrische geleiders waarop de voorzieningen van het badkamermeubel is aangesloten te controleren en, indien niet conform, aan te pas-

Nog meer opmerkingen op p.5



De spreidingsweerstand van de aarding aan de aardpen van het stopcontact in de badkamer was 86,3 Ohm en dat mag maximum 30 Ohm zijn, maar dat heeft Wonen Vlaanderen niet gezien!

sen. In de kolomkast nabij de badkuip bevindt zich een opbouw stopcontact dat d.m.v. niet conforme -soepele- geleiders met onvoldoende sectie 0,75mm².

9- Het is aangewezen de geleiders voor het gearde stopcontact aan de voorzijde van de lichtluifel boven de lavabo te controleren en, indien niet conform, aan te passen. Dit geldt eveneens voor het lichtpunt boven de lavabo.

10- Ter hoogte van de aftakdoos bovenop de lichtluifel bevinden zich niet afgeschermd VOB-geleiders.

11- Garage: Aan het plafond bevinden zich op twee plaatsen niet afgeschermd en rechtstreeks aanraakbare geleiders, mogelijk onder spanning.

12- Een vast verlichtingsvoorziening is aangesloten d.m.v. niet conforme geleiders.

13- Een meervoudige stekkerdoos, nabij de scheidingwand met de keuken is vast gemonteerd en niet conform aangesloten op de elektrische installatie.

14- Ondeskundig geplaatste geleiders ter hoogte van de aftakdoos -nabij de meervoudige stekkerdoos-.

15- Kelder: Ter hoogte van de werkbank bevinden zich niet afgeschermd VOB-geleiders.

16- Lichtpunten aangesloten d.m.v. niet conforme geleiders.

17- Aftakdozen met ondeskundig geplaatste geleiders.

Aangezien tijdens dit onderzoek één stroomkring wegens een onzichtbaar gebrek niet in gebruik kan worden genomen is de opsomming van bovenvermel-

de vaststellingen mogelijk niet limitatief. Het is aanbevolen de volledige elektrische installatie volgens de regels van goed vakmanschap te fatsoeneren.

Besluit 2 : In de marge van Morsum Magnificat.

Kwaliteitsbewaker van Wonen Vlaanderen Herman V.H. spendeerde, samen met zijn collega, bij de woningcontrole heel wat tijd om aan de gebreken van de elektrische installatie aandacht te schenken. Herman V.H. maakte een schets van de laagspanningsbordjes, onzin en tijdverlies in het kwadraat. Er was immers een zeer recent keuringsverslag van een erkend organisme aanwezig.

2.1. De Catex.

Dat een dergelijk meettoestel door de kwaliteitsbewakers van Wonen Vlaanderen wordt gehanteerd om na te gaan of de aarding -beschermingsgeleider- aan de aardpen is verbonden, geeft een vals gevoel van veiligheid en dat wordt hier door Morsum Magnificat bewezen. Bij de installatie aan de Rosierlaan te Lanaken was de spreidingsweerstand aan de aardpen van de stopcontacten 86,3 Ohm -foto inzet-, dat is een absoluut onveilige situatie die Wonen Vlaanderen door die meting niet ziet. Het zal zeker wel gebeuren dat Wonen Vlaanderen mede de meting met de Catex, alles "OK" vindt maar in feite "NIET OK" is we-

gens een te grote spreidingsweerstand. Wonen Vlaanderen moet zich niet inlaten met de interpretatie van metingen waaromtrent ze duidelijk niet of onvoldoende onderlegt is. Hun controleurs leggen ook geen examen af voor hun technische kennis.

Voorbeeld 3 Hoe Wonen Vlaanderen ook hier oordeelde over de conformiteit ELEKTRICITEIT.

Op 27 april 2018 werd door betrokkenen aan Wonen Vlaanderen een verzoek gericht om een huursubsidiedossier 46/6202436 te heropenen.

.... verliezen daardoor wegens een ondertussen door de Vlaamse Regering gewijzigde wetgeving de huursubsidie

Daaruit volgt automatisch een woningcontrole die pas op 4 september 2018 gebeurde. Op 11 september 2018 schrijft Johan Baeten in naam van de minister aan de burgemeester



De kwaliteitsbewaker vond het niet nodig om dit elektrocutiegevaar in zijn verslag op te nemen. Deze onder spanning staande geleiders waren zondermeer in de muur achter de bepleistering verstopt. De huurder plaatste de Wago lasdoppen.

van Aarschot -André Peeters- een advies tot ongeschikt verklaring. De CD&V burgemeester André Peeters blijft echter stilzitten. Betrokkenen stellen op 8 juli 2019 tegen het stilzitten van André Peeters beroep in bij minister Homans die, mede een Ministerieel Besluit van 30 sept. 2019, de woning ongeschikt verklaart. Ondertussen hebben betrokkenen de woning reeds verlaten en verliezen daardoor wegens een ondertussen door de

Vlaamse Regering gewijzigde wetgeving, de huursubsidie.

3.1. De opmerkingen over de elektriciteit .

Woningcontroleur Tim U. plaatste in het technisch verslag versie 2015 -waarom geen versie 2017?- onder #5 prompt 15 strafpunten voor "indicatie van een risico op elektrocutie / brand". Totaal scoort het pand 62 strafpunten, nog onvoldoende voor een advies tot onbewoonbaarverklaring.

Er was een negatief keuringsverslag daterend van 13 juni 2019 met diverse opmerkingen beschikbaar. Tim U. plaatst niettemin toch nog volgende eigen opmerkingen:

-1. Het stopcontact in de slaapkamer vooraan links is voorzien van een aardingpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider -in het AREI wordt die geleider een beschermingsgeleider genoemd, een controleur van Wonen Vlaanderen zou dat moeten weten, red-, dit geeft een vals gevoel van veiligheid, op dit stopcontact is een toestel klasse I aangesloten -zonnebank, red-.

NVDR.

Een zonnebank, is een toestel van klasse I die aangesloten is op een stopcontact zonder beschermingsgeleider, dat benoemen als een vals gevoel van veiligheid is totaal misplaatst.

-2. Zekeringskast in garage: calibreer elementen en deksel zekeringskast ontbreken, de elektrische contacten zijn aanraakbaar.

-3. Aftakking met soepele VTLmB geleider met een dunne sectie naar de bel.

NVDR.

Kwaliteitsbewakers, aangesteld door de Vlaamse Overheid, zijn duidelijk niet in staat om in hun teksten de benamingen die gebruikt worden in het AREI, in hun technische documenten te gebruiken. Het is duidelijk dat het interpreteren van non conformiteiten in een elektrische installatie geen taak is voor woningcontroleurs.

Erik Verbeeck

Nog meer volgt in MM 298-02