

Erik Verbeeck - Van der Sande
Oplintersesteenweg 217A/003
3300 Tienen
016 41 68 11

COPIE



Stad Tienen
Katrien Partyka, burgemeester.
Grote Markt 27
3300 Tienen

U Ref.: Veiligheid – huurpand
O Ref.: EVS21071490 - EVS2107197
- EVS21081529

3300 Tienen 16 augustus 2021
Oplintersesteenweg 217A/003

Geachte burgemeester,

Betreft: Veiligheid.
Vlaamse Codex Wonen 2021.
Niet conforme elektrische installatie.

Helaas geen reactie op de documenten EVS21071490 van 02 juli 2021 en EVS21071491 van 03 juli 2021.

Er was wel op 09 augustus 2021 onder leiding van ambtenaar L.V. die zich heel cassant opstelde, een "blitz" woningcontrole waarvan het resultaat nog niet gekend is.

In document EVS21071491 werd de nadruk gelegd op de gevaren van het stopcontact dat zich vlak naast de douche bevindt. Het door ondergetekenden ontboden keuringsorganisme ATK heeft zich -onder meer- daarover gebogen en is tot de conclusie gekomen dat het stopcontact zich nipt op 60 cm van de douchewand bevindt en strikt naar de letter van de wet -artikel 7.1.3.1. "Volumes" figuur 7.3 "stortbadkuip"- niet verboden is. Echter dat stopcontact en water aan- en afvoer is voorzien voor het plaatsen van een toestel van Klasse I, een wasmachine, en die staat wél op minder dan 60 cm van de douche, dat is ook het geval in appartement Oplintersesteenweg 217A/002 waar sociaal assistente K.J. van het OCMW van Tienen woonde -sic-. Een 2^e sociaal assistente was op de hoogte van dezelfde gevaarlijke situatie in appartement Oplintersesteenweg 217A/003 waar wij wonen.

Over de aanwezigheid van dat stopcontact / wasmachine plaatst het door de FOD Economie erkend organisme ATK, dat op 09 augustus 2021 de installatie aan een conformiteitscontrole onderwierp de opmerking: "Het elektrisch materiaal in de vochtige ruimte is niet aangepast aan het volume waarin het geplaatst is: aan te passen -7.1.5. Wasmachine-", einde citaat.

De verhuurder werd vooraleer de infrastructuur van de douche werd geplaatst, door 1^e ondergetekende voor die situatie gewaarschuwd, maar de verhuurder zegt "niks te moeten" -sic-.

EVS21081529 Tienen Burgemeester veiligheid p1/3

Elektrische installatie.

Het pand is in 1992 opgetrokken, de elektrische installatie zou in die periode door Aib Vinçotte -agent/keurder 84- gekeurd zijn, dat betekent dat de installatie ingevolge artikel 271 van het AREI -KB 10 maart 1981- 25 jaar later, dus in 2017, had dienen herkeurd te worden, dat gebeurde niet.

De elektrische installatie vertoonde al bij de verhuur duidelijke gebreken waarvan de kandidaat huurders dachten dat de verhuurder deze ter harte zou nemen, helaas tevergeefs!

Het verdict van het controleorganisme ATK van 10 augustus 2021 is volgende:

4. Besluit :

De installatie is niet conform met Boek I van het KB van 8/09/2019.
De werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, moeten zonder vertraging uitgevoerd worden en alle maatregelen moeten getroffen worden opdat de in inbreuk zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor de personen of goederen.

Een aanvullend onderzoek dient door ATK te worden uitgevoerd vóór 10-AUG-22.

Dossierbeheer,



De onderzoeker,

Steven Bressan

DUIDELIJK ??

De verhuurder is qua het aan diens laars lappen van de regelgeving, hier niet aan zijn proefstuk, hij bouwde in 1992 resoluut twee appartementen zonder daarvoor over de vereiste stedenbouwkundige vergunning te beschikken!

Het CBS van Tienen weigerde op 18 augustus 1993 de aanvraag tot regularisatie van de twee appartementen, dat werd aan de overtreders mede een brief van het gemeentebestuur van Tienen op 14 september 1993 meegedeeld.

Het beroep dat door de overtreder tegen de beslissing van Tienen d.d. 18 augustus 1993 bij de Bestendige Deputatie van Vlaamse Brabant werd ingediend, is op 17 maart 1994 door de provincie eveneens geweigerd.

Tenslotte heeft de Vlaamse Regering met een Ministerieel Besluit van 22 december 1994 het beroep tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie verworpen!

Het is duidelijk dat het bestuur van Tienen niets ondernam om de illegale toestand via een herstellvordering of de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering aan te pakken -sic-.

Het lokaal bestuur van Tienen heeft haar bevoegdheden zoals voorzien in de wet van 8 augustus 1980, genegeerd en de overtreder de hand boven het hoofd gehouden.

Er is de wet van 8/8/1980 tot hervorming van de instellingen waardoor de bevoegdheid huisvesting is toegewezen aan het Vlaams Gewest -en de lokale besturen- dat is omschreven in artikel 6 § 1, IV van voornoemde wet;

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 de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Dat komt voor in artikel 5 § 1° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode:

Art. 5 § 5° Van de Vlaamse Wooncode: De aanwezigheid van **voldoende en veilige elektrische installaties** voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;

Art. 5 § 6° Van de Vlaamse Wooncode: de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden....

Het feit dat een aannemer/verhuurder twee illegale appartementen kon bouwen en deze 28 jaar zonder te voldoen aan de wettelijke voorschriften kan verhuren is onaanvaardbaar, op de koop toe de huurders nog dienen te investeren om aan te tonen dat de elektrische installatie onveilig is. U, als burgemeester, draagt daarvoor een verpletterende verantwoordelijkheid. Bezwarend is dat u, KATRIEN PARTYKA, als burgemeester regelmatig aanwezig bent in de Commissie Wonen en dus wel degelijk goed op de hoogte dient te zijn van de regelgeving ter zake.

Ondergetekenden stellen u als burgemeester formeel in gebreke voor de situatie met deze illegaal opgetrokken en sindsdien verhuurde appartementen.

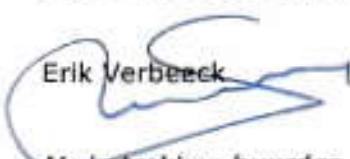
Uit de controle van 10 augustus 2021 door het erkend organisme ATK blijken alle vier de vetrekken van de elektrische installatie -na de meter van de DNB- niet conform, de facto onveilig te zijn -bewijzen in ons bezit-.

Aangezien woningcontroleurs geen rekening dienen te houden met keuringsverslagen van elektrische installatie -zelfs negatieve !!!- gaan ondergetekenden dat verslag van ATK van 10 augustus 2021 niet overmaken, de ervaring leert ons dat verhuurders zo'n keuringsverslag gebruiken om de elektrische installatie te herstellen, maar de kosten van de keuring niet aan de huurders terugbetalen! Ondergetekenden gaan de vrederechter vatten om die kosten te recupereren.

Aangezien het hier om maatschappelijk relevante feiten gaat, wordt deze brief in het kader van de veiligheid van personen en goederen en het algemeen belang, publiek gemaakt.

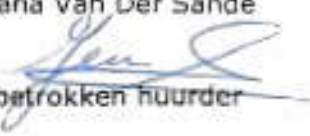
Onder voorbehoud van alle rechten, artikel 25 van de grondwet, artikel 10 van het EVRM – opsomming niet limitatief – en zonder nadelige erkenning.

Met de meeste hoogachting,



Erik Verbeeck

Als betrokken huurder
Als onafhankelijk journalist



Adriana Van Der Sande

Als betrokken huurder