



TIENEN

WONINGCONTROLES

Hanteren woningcontroleurs voor een volgens hun veilige of niet veilige elektrische installatie, de wet van de “Natte vinger” ?

We melden het nogmaals dat de auteur van dit artikel in diens ijver voor veilige en conforme huurpanden, alweer betrokken is! Het is duidelijk dat alleen Morsum Magnificat, met alle gevolgen van dien, de kat de bel durft aan te binden en dat stevast zal blijven doen! Dit dient het algemeen belang en de veiligheid van personen en goederen. De lijst van wanprestaties van deze verhuurder wordt wel heel lang en begint al in 1993 door twee appartementen zonder vergunning op te trekken en sindsdien te verhuren.

Lichtpunt buiten dienst.

Bij een recente woningcontrole uitgevoerd door woningcontroleurs van de Intergemeentelijke samenwerking, werd een lichtpunt -foto inzet- dat buiten dienst is, aanzien als elektrocutiegevaarlijk, toch is er geen spanning aanwezig omdat het zaakje, wellicht door gepruts van de verhuurder, defect is. Hoe dan ook is er hoegenaamd op geen enkele van de twee geleiders spanning aanwezig. De verhuurder heeft moe geprobeerd dat te herstellen en heeft bij de verhuur aan de huurder -de auteur van dit artikel- de opdracht gegeven dat en nog andere problemen met de elektrische installatie te herstellen om twee dagen later met een SMS die opdracht terug in te trekken. Op 9 augustus 2021 heeft woningcontroleur A.M. beslist om dat lichtpunt als elektrocutiegevaarlijk te bestempelen, de informatie van de huurders dat het lichtpunt niet werkte sloeg de woningcontroleur in de wind. Nu zal dat item gebruikt worden in



foto EVER

Dit defect en spanningsloos lichtpunt wordt door woningcontroleurs als elektrocutiegevaarlijk aanzien en scoort in Categorie II van het technisch verslag wat ongeschikt betekent! Weet iemand in welke wetgeving dat te vinden is.

de lopende zaak bij de Raad van State.

Veel meer.

Dat als elektrocutiegevaar aanzien is onzin, er is in het AREI wel bepaald dat kringen die niet in dienst zijn, moe-

ten verwijderd worden. Maar de elektrische installatie van dat appartement werd daags na de woningcontrole door het erkend organisme ATK uit Bonheiden op conformiteit met het AREI gekeurd. In dat verslag werden 11 inbreuken en 2 nota's genoteerd! Er is bij die elektrische installatie wel

degelijk elektrocutiegevaar, maar niet op de plaats waar de woningcontroleur dat zag! Er is ook brandgevaar, maar geen van al die opmerkingen door het erkend organisme geformuleerd werden door de IGS controleur opgemerkt! Woningcontroleurs moeten zich niets aantrekken van controleverslagen opgesteld door erkende organismen, zij hanteren hun eigen nattevingerwerk dat alleen in hun eigen reglement -maar nergens anders- voorkomt. Dat reglement, dat nota bene ook nog in het Staatsblad is gepubliceerd -MB van 26 november 2020 Technisch handboek- is een mooi voorbeeld van de incompetentie inzake de toepassing van het AREI en de veiligheid van elektrische installaties. Met de elektrische installatie is veel meer aan de hand dan wat de woningcontroleurs gemakshalve willen zien. Onder meer de stopcontacten voor de waterontkalkers, maar dat hebben de woningcontroleurs van IGS Tienen niet eens gezien.

meer op p2



Nord Rhein Water distantieert zich en verhuurder zwijgt

Elektrische aansluiting van de waterontharders.

Eén belangrijk detail van de elektrische installatie zijn de stopcontacten waarop de toestellen voor het ontkalken van het water werden aangesloten, die ernstige overtreding op het AREI is voor alle vier de toestellen begaan. De foto -inzet- toont onderaan de voedingskabel van 10mm² vanuit de teller van de DNB, de automatische zekering van 40A, de XVB kabel van 4G6 naar het elektrisch bord in het appartement -hier 003- en parallel op de 4G6 een XVB van 3G2,5 mm², dat is niets minder dan crimineel! Een geleider van 2,5 mm² mag door middel van een automatische zekering maar met maximum 22 Ampère -volgens het AREI 20A.- beveiligd worden -zie inzet tabel Cablerie Eupen "toegelaten stroomsterkten in draden en kabels voor vaste installaties volgens MB van 27 juli 1981"- hier is dat 40 Ampère! Van brandgevaar gesproken.

Nord Rhein Water.

Morsum Magnificat contacteerde voor deze toch gevaarlijke situatie de firma Nord



foto EVER

De stopcontacten voor de waterontharders werden met een 3G2,5 mm² aangesloten op een 40A Ampère automaat, ook over de wijze van aansluiten van de aarding en het te kleine schakelkastje dienen vragen gesteld en nog meer over de pseudo elektriciens die dat alles realiseerde.

Doorsnede van de geleider (mm ²)	Nominale sterkte van zekeringen	
	smeltveiligheid (A)	automatische schakelaar (A)
1,5	10	17
2,5	16	22
4	20	28
6	32	35 - 42
10	50	52 - 65
16	63	82
25	80	104
35	100	130

Bron : Eupen kabels

Rhein Water die deze waterontharders leverde en plaatste. Zaakvoerder Froeyen reageert dat zij de stopcontacten niet geplaatst hebben, alleen de leverancier zijn en slechts het onderhoud uitvoeren. Het onderhoudsrapport van 16 september 2021 verwijst als installateur naar de firma ELSAVE, daar krijgen we te horen dat zij grossier zijn en dat ook zij het elektrisch gedeelte niet hebben gebouwd.

Wie dan wel?

Dat er met de elektrische installatie van dat gebouw één en ander fout is werd door het controlerapport van ATK van 10 augustus 2021 duidelijk, woningcontroleurs hebben daar allemaal niets van ge-



foto EVER

merkt, laat staan in hun verslag daarover een opmerking geplaatst.

Brico Massart.

De verhuurder, F.A. de gewezen aannemer uit Bunsbeek, lost niets over de elektriciens die de installatie heeft aangelegd, feit is wel dat de installatie ooit door AIB-Vingotte moet gekeurd zijn, dat is te zien aan de verzegeling van de differentieel in het ALSB. In een telefoongesprek van 01 september 2021 legt de zaakvoerder Gerrit Massart -Brico Massart uit Oplinter- uit dat zij het sanitaire gedeelte van die waterontharders hebben geplaatst, het is dan ook weer al vreemd dat op het onderhoudsrapport van Nord Rhein Water als installateur ELSAVE staat vermeld. Hoe dan ook is het duidelijk dat Brico Massart goede maatjes moet zijn met diens jarenlange als aannemer zijnde klant F.A., zelfs méér dan dat, maar daarop komen we later nog terug.

Concurrent van eigen klanten?

Als Brico Massart hier sanitaire installaties uitvoert, zou dat dan niet concurrentie van diens eigen klanten, die misschien sanitaire installaties aanleggen, kunnen betekenen? Een doe het zelf zaak die zelf installeert lijkt daar toch verdacht veel op.

Burgemeester Partyka voor haar verantwoordelijkheid gesteld.

Aangezien het hier over een niet conforme elektrische installatie gaat die zich zowel bij de algemene delen -technisch lokaal- als in de appartement situeert, draagt de burgemeester, in casu Katrien Partyka -CD&V- een verantwoordelijkheid -ondermeer volgens de wet van 8 augustus 1980-. De burgemeester werd daarvan mede een aangetekend schrijven op de hoogte gebracht, er is aan Partyka ook een inspectie van de brandweer gevraagd, er is immers met dat gebouw waar in 1992 al twee appartementen zonder vergunning werden gebouwd, nog meer aan de hand dat een controle van de brandweer rechtvaardigt. Over deze zaak hebben we het laatste nog niet geschreven, nogmaals: we zijn betrokken partij "so what" dit dient het algemeen belang.

Erik Verbeeck