

Stad Genk
Burgemeester Wim Dries
Stadsplein 1
3600 GENK

Mijn ref : J23042141
Uw ref : 00 1539

9881 Bellem: 21 april 2023
Pauwelsbos 4

Geachte burgemeester,

Betreft: Programmawet 8 augustus 1980.
Veiligheid in woningen, conformiteit met het AREI.
Woningcontrole EN18-083770, ██████████ 5 van 29 september 2022.



Mij voorstellen is hopelijk overbodig, u weet als geen ander dat ik mij bezighoud met de veiligheid, een onderwerp waarover jullie, te vaak, onwetend -s-preken.

Het is u uit uw vele functies hopelijk bekend dat er al jaren een groot probleem is met de competentie van woningcontroleurs, dat was al bekend uit de Commissies Wonen onder toenmalig minister van Wonen Liesbeth Homans.

Het is u hopelijk ook bekend dat de huidige minister van Wonen, Matthias Diependaele, als gevolg van de aanhoudende klachten en problemen met de woningcontroles, aan het Steunpunt Wonen de opdracht gaf één en ander te onderzoeken. Het Steunpunt Wonen bracht met veel plezier, betaald met Vlaams belastinggeld, daarover een uitgebreid rapport uit van 75 pagina's: "Werken met gecertificeerde woningcontroleurs", wat mij betreft vernietigend voor de woningcontroleurs waarvan de competentie in vraag is, tegen 2025 "zou" er beterschap op komst zijn, maar de niet gecertificeerde woningcontroleurs die vandaag aan zet zijn, worden in 2025 automatisch gecertificeerd, de zoveelste schandelijke politieke beslissing.

Als burgemeester ligt u wegens uw vele mandaten als geen ander, bijzonder goed in de lade van de journalisten van de klassieke pers, ik heb dat toen ik in Genk woonde, persoonlijk kunnen vaststellen, nogal wiesdes, journalisten van de klassieke pers zijn werknemers van hun gazetten.

Veel minder interessant is het wanneer journalisten, zoals in casu, het hebben over de verpletterende verantwoordelijkheid van de lokale besturen zoals in casu Genk:

1. Ingevolgde de programmawet van 8 augustus 1980 is de bevoegdheid huisvesting toegewezen aan het Vlaams Gewest. Art. 6 § 1, IV van die bijzondere wet -8/8/1980- tot hervorming van de instellingen zegt: - 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 er van". Oók de conformiteit van elektrische installatie behoort tot de veiligheid bij bewoning.

J23042141 Genk burgemeester woningcontroleur p.1



Indien men in het kader van het algemeen belang geen gebruik wenst te maken van mijn knowhow, zal deze om dezelfde reden tegen hen gebruikt worden



2101-11037 8

G.N.S. Press Association

Authorized Journalist Accreditation

erikjm.verbeeck@telenet.be
+32 (0) 473 76 25 73

Het artikel 5 § 1 - 1° van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 is in casu op het pand aan de [REDACTED] van toepassing, pand dat op 29 september 2022 een woningcontrole heeft ondergaan. De installaties in het pand dateren uit een periode waarop de Vlaamse Wooncode van 15/7/1997 van toepassing was. De elektrische installatie van dat pand had moeten voldoen aan het -oude- AREI van 10 maart 1981 en de periodieke controle die elke 25 jaar dient uitgevoerd.

Art. 5 § 1, 5°: de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten.
Voorgaande is voor deze woning duidelijk niet het geval.

Het pand moet voldoen aan de modaliteiten van de Vlaamse Codex Wonen 2021 wat hier duidelijk niet het geval is, immers de programmawet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen is óók opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 houdende de Vlaamse Codex Wonen 2021. Art. 2.3. van de Vlaamse Codex Wonen 2021 is duidelijk : " ... de gemeenten hebben conform artikel 2.2,§1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied". Opsomming niet limitatief.

Ter zake.

Op 29 september 2022 voerde de woningcontroleur [REDACTED] aan de [REDACTED] te 3600 Genk een woningcontrole uit, dat verslag was een bijlage van de brief van Genk d.d. 04 oktober 2022. Bij nader onderzoek blijkt;

3. Dat de vaststellingen van de woningcontroleur onder Elektriciteit 51 " Het stopcontact in de badkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid) "; einde citaat. Dezelfde opmerking is ook genoteerd in de rubriek "Opmerkingen".

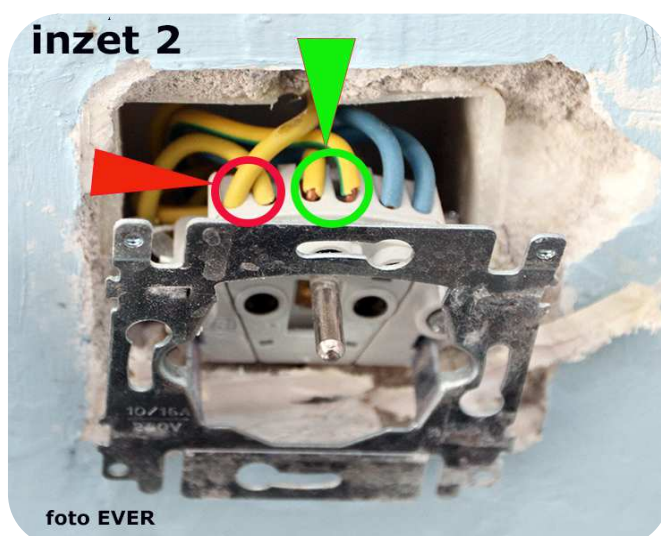
De bewering van de woningcontroleur is totaal fout.

Mijn vermoeden is dat [REDACTED] om een, overigens **foutieve**, vaststelling te doen, een meting heeft uitgevoerd met een CATEX meettoestel, een foute meetmethode die al onderwerp was in een geding - 253.183 - bij de Raad van State, hoe dan ook die bewering klopt hoegenaamd niet en is volledig fout.

Als meermaals bewezen deskundige in de conformiteit van elektrische installaties, heb ik mij tot twee maal toe belangeloos naar Genk verplaatst om specifiek over die uitspraak van de woningcontroleur poolshoogte te nemen, metingen te verrichten en met toelating van de betrokkene het deksel van het bewuste stopcontact te demonteren, het resultaat is voor uw woningcontroleur [REDACTED], vernietigend, uitleg onder de foto's.



Inzet 1: Mijn meting geeft aan dat er wel degelijk een beschermingsgeleider met de aardpen is verbonden !! Fase en nulleider werden omgewisseld -dit laatste betekent echter geen gevaar en is schering en inslag -.



Inzet 2: Hier wordt het bewijs geleverd dat de beschermingsgeleider wel degelijk is verbonden en met de correcte geleiders. Fout is wel dat de fasegeleider een gele kleur heeft wat verboden is. De blauwe kleur voor de nulleider is correct.

Hier toon ik andermaal aan dat woningcontroleurs, behalve als het om visueel vast te stellen problemen gaat, zich niet kunnen uitspreken over de conformiteit van elektrische installaties en zeker geen gebruik zouden mogen maken van meetapparatuur waarvan ze het meetresultaat niet professioneel kunnen inschatten.



Een vreemde situatie met de in- en uitschakeling van de elektriciteit in de badkamer is dat in de hall naast de badkamer op een hoogte boven de vloer waar men normaal een stopcontact zou verwachten, er een schakelaar aanwezig is die de spanning in de badkamer onderbreekt of inschakelt, ik heb dat niet verder onderzocht, maar dat is hoe dan ook niet volgens de regels. Aangezien de schakelaar die zich op +/- 25cm. boven de vloer bevindt in plaats van 1,20m. -inzet 3-, het in- en uitschakelen van de spanning in de badkamer regelt, moet de vraag worden gesteld, of die schakelaar wel "dubbelpolig" is en hoe het dan zit met de beschermingsgeleider die wel degelijk aanwezig en verbonden is?

Inzet 3: Dit -cirkel- is de schakelaar die de spanning in de badkamer in- en uit schakelt, is dat een dubbelpolige? Hoe is de beschermingsgeleider ook geschakeld? De hoogte van een schakelaar dient 1,20m. te zijn en niet +/- 15 cm., dat is de plaats voor een stopcontact!

Aangezien er bij de installatie noch een situatieschets, noch een ééndraadschema aanwezig is, kan er niet achterhaald worden hoe de vork in de steel zit.

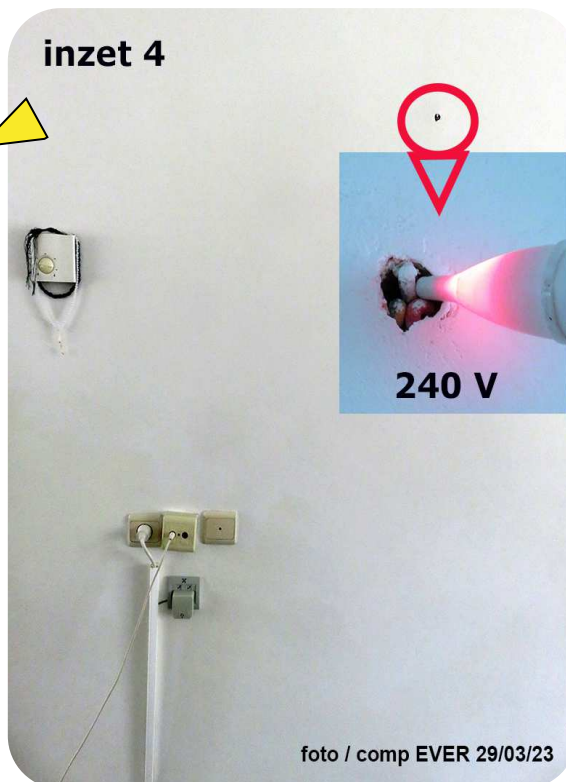
Een ander probleem dat noch [REDACTED] op 29 september 2022, noch [REDACTED] op 23 maart 2023 hebben vastgesteld, is het feit dat er in de woonruimte een onder spanning staand voedingspunt met VOB draden aanwezig is -inzet 4- dat niet voor directe aanraking is afgeschermd, dat probleem kan tevens isolatiefouten veroorzaken waardoor de spanning zal uitvallen. De vraag is waarom heeft de door stad Genk aangestelde woningcontroleur J. [REDACTED] ook dat niet opgemerkt? Er is daar wel 240 Volt spanning aanwezig! Dat de woningcontroleurs zo'n situaties met de elektrische installatie niet opmerken bewijst andermaal dat ze taken krijgen toebedeeld waarvoor ze onvoldoende onderlegd zijn.

Deze opmerkingen kaderen in mijn onderzoek naar de niet gecertificeerde woningcontroleurs die beslissingen nemen over de kwaliteit van elektrische installaties waarvoor ze door de FOD Economie / BELAC niet geaccrediteerd werden en duidelijk in de fout gaan.

In het kader van het algemeen belang, de veiligheid van personen en goederen en 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

E. Verbeeck
Bewezen deskundige in conformiteit elektrische installaties



CC : Wonen Vlaanderen
Nieuw Dak