

Stad Westerlo
Burgemeester Filip Anthuenis
Groentemarkt 1
9160 LOKEREN

M/ref : J23112190
U/ref :

9881 Bellem: 18 november 2023
Pauwelsbos 4

Geachte Burgemeester Anthuenis ,

Betreft: Vlaamse Codex Wonen 2021
Vlaamse huurwet - BS 07 december 2018
Te huur aangeboden pand Zelebaan, 48 9160 Lokeren

U kent mij uit mijn onderzoek naar het al 15 jaar lopend onderzoek naar de conformiteit van te huur aangeboden panden. In dat kader kent u mij uit een eerder dossier over een pand aan de Zelebaan 74 te 9160 Lokeren, zie mijn brief J18071729 van 27 juli 2018.

Helaas blijft het ook wat Lokeren betreft, dwelen met de kraan open, vandaag vijf jaar later stel ik vast dat de stad Lokeren nog steeds geen verplicht conformiteitsattest heeft ingevoerd, de sukkelaars in de maatschappij die geen hoge huur kunnen betalen, zijn de dupe. Nu gaat het over het pand Zelebaan 48 te 9160 Lokeren, pand dat op 30 mei 2023 onderwerp was van een woningcontrole, zie dossier **EN23-03659 van 30/05/23**.

Dit schrijven wordt u als burgemeester gestuurd gezien, volgens de programmawet van 08 augustus 1980, de bevoegdheid voor huisvesting is toegewezen aan het Vlaams Gewest, omschreven in artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet op de hervorming van de instellingen, u hopelijk voldoende bekend.



Het pand in rand vermeld werd onlangs door **Verdegem Vastgoed** uit Evergem te huur aangeboden, diverse bezoeken werden georganiseerd, ondergetekende bezocht het pand op 03 november 2023 om 16u.

Als meermaals bewezen deskundige in de conformiteit van elektrische installaties, heb ik tijdens het bezoek onder meer vastgesteld dat er een probleem is met de elektrische installatie. In de opslagruimte is er een opbouwschakelaar die met een XVB-kabel is aangesloten waarvan die kabel niet op een conforme manier is doorgevoerd - foto inzet -. Dat is strijdig met het AREI -Oud AREI Art. 201 Nieuw AREI 08 sept. 2019, Boek 1, Hoofdstuk 5.2. Afdeling 5.2.6. Onderafdeling 5.2.6.1. Opsomming niet limitatief.

J23112190 Burgemeester Lokeren p. 1/2



Wie in het kader van het algemeen belang geen gebruik wenst te maken van mijn knowhow, zal deze om dezelfde reden tegen zich gebruikt zien worden.



2101-11037 8

G.N.S. Press Association

Authorized Journalist Accreditation

erikjm.verbeeck@telenet.be
+32 (0) 473 76 25 73
www.morsum-magnificat.com

In de marge.

De woningcontroleur A.Q. heeft het in het verslag over “ *In de ruimte onder de trap naar de 1e verdieping zit een stopcontact met aardingspen. Dit stopcontact kon op het moment van de woningcontrole niet bereikt worden en is niet nagekeken op de aansluiting op de randaarding*”, einde citaat.

Mijn opmerking daarover

:
*Zelfs wanneer de controleur met het “CATEX” toestel de aanwezigheid van een beschermingsgeleider vaststelt, betekent dat niet dat de installatie veilig is, de controleur meet immers de spreidingsweerstand van de aarding **niet**, die metingen die algemeen door woningcontroleurs met een CATEX worden uitgevoerd, geven een vals gevoel van veiligheid! Als de spreidingsweerstand van de aarding te hoog is, erger, er om één of andere reden geen aarding is, werkt bij aanraking van onder spanning staande blanke geleiders de differentieel niet en is er elektrocutiegevaar. Daarrond nam ik al één actie bij de Raad van State maar de advocaat van de Vlaamse Regering kon de boot met een drogreden afhouden, maar ik start een nieuwe zaak op.*

Het stooktoestel.

Aangezien het stooktoestel vrij oud is, er blijkbaar ook door de woningcontroleur opmerkingen werden geformuleerd, betwijfel ik of de verplichte periodieke keuringen werden uitgevoerd en of het verplichte **verbrandingsattest** aanwezig is, artikel 11 van de wet van 8 december 2008 is daarover duidelijk.

Opsomming niet limitatief.

Extra bezwarend is dat behartenswaardige mensen die recht hebben op een huursubsidie die zo'n pand huren, geen huursubsidie kunnen bekomen, om huursubsidie te bekomen is er een conformiteitsattest vereist en uit het verslag van de woningcontroleur blijkt dat het pand ongeschikt / onbewoonbaar is, maar toch wordt het verhuurd !

Opsomming niet limitatief.

Dit schrijven dient u als burgemeester en ter zake verantwoordelijke, te aanzien als een in gebreke stelling, u bent immers overeenkomstig de al eerdergenoemde Programmawet van 08 augustus 1980, verantwoordelijk voor de veiligheid óók voor onveilige elektrische installaties, zie boven.

Dit document kadert in mijn onderzoek naar de problemen op de huurmarkt -zie flyer in bijlage- en kan in die context publiek worden gemaakt, het onderwerp is immers van algemeen belang.

In het kader van het algemeen belang, onder voorbehoud van alle rechten, art. 25 van de grondwet, art.10 van het EVRM - opsomming niet limitatief- en zonder nadelige erkenning.

Met de meeste hoogachting,

Erik Verbeeck


Onafhankelijk Freelance Journalist
Deskundig in conformiteit van elektrische installaties

Bijlage 1 flyer