Agentschap Wonen-vlaanderen
Vlaamse wooninspectie West-Vlaanderen

Koning Albert I-laan 1-2 bus 95, 8200 Brugge
Tel 09 276 25 34
Wooninspectie.westvlaanderen@vlaanderen.be

HERSTELVORDERING

PV nr: KO.66.WI.101500/2020 d.d. 08/12/2020	Datum herstelvordering: 19/08/2021
Contactpersoon: GUDRUN DE MUYTER	Datum vaststelling: 12/10/2020

Deze vordering actualiseert de eerdere vordering d.d. 08/12/2020.

In toepassing van:
Boek 3, deel 9, hoofdstuk 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: Vlaamse Codex Wonen)

Adres van de inbreuk:
Landegemstraat 3A, 8760 Meulebeke
MEULEBEKE 2 AFD - Sectie D - Nummer 0239/00G000

Onderwerp:
Beknopte beschrijving van de wederrechtelijke handelingen:
Schending van de artikelen 1.3, 1.5, 1.6, 3.1, 3.32, 3.33 en 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed te huur of ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk een ééngezinswoning, gelegen te Landegemstraat 3A, 8760 Meulebeke.

Gerechtelijke afhandeling
PV nr: KO.66.WI.101500/2020, d.d. 08/12/2020 door GUDRUN DE MUYTER

PV werd overgemaakt aan de Procureur des Konings te West-Vlaanderen

REDEN VAN ONZE TUSSENKOMST

Wij begaven ons op 12/10/2020 ter plaatse om de nodige vaststellingen te verrichten.

VORDERING TOT HERSTEL

Overeenkomstig de hogergenoemde decretale bepalingen vordert de wooninspecteur, namens het Vlaamse Gewest, dat de rechtbank beveelt dat de overtreder werken moet uitvoeren om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen.

De werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak.

Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, dient de overtreder te worden veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn.

Voor het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, dient de uitspraak te bevelen dat de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien (art. 3.47 VCW).

De rechter dient de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelde.

Tot slot dient de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

MOTIVERING

A. De regelgeving

Artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat elke woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheidsen woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald:

1. de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
2. de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangeslot en op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
3. de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
4. de ventilatie-, verluchtings- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
5. de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
6. de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
7. de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
8. de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
9. de minimale energetische prestaties;
10. de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:
1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar

vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

Op basis van artikel 3.43 en 3.44 van de Vlaamse Codex Wonen heeft de wooninspecteur de bevoegdheid om een herstelvordering in te leiden bij het parket of voor de burgerlijke rechter. Het bevel tot herstel dient te worden opgelegd door de rechter.

B. De noodzaak tot herstel

Bij het onderzoek ter plaatse op 12/10/2020 werd het volgende vastgesteld:

- Woning telt 29 strafpunten en is ongeschikt en onbewoonbaar

Op basis van de geldende regelgeving vanaf 1/1/2021 worden minstens volgende gebreken gequoteerd als een gebrek van categorie II of III, waardoor de feiten nog steeds strafbaar zijn:
- Aan de zekeringskast in de berging onder de trap op het gelijkvloers zijn gebreken vastgesteld. Er is geen bescherming tegen rechtstreekse aanraking van mogelijk onder spanning staande delen. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de berging onder de trap op het gelijkvloers hangen verschillende loshangende bedrading met blote geleiders zonder spanning. De geleiders moeten worden afgeschermd of indien niet meer in gebruik verwijderd worden.
- In de berging onder de trap op het gelijkvloers hangt het dubbele stopcontact los aan de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het dubbel stopcontact moet voldoende vast op de muur gemonteerd worden.
- In de keuken(onder de gasgeiser) hangt loshangende bedrading met blote geleiders zonder spanning. De geleiders moeten worden afgeschermd of indien niet meer in gebruik verwijderd worden.
- In badkamer hangt het stopcontact en de lichtschakelaar los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact en de lichtschakelaar moeten voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- In de woonkamer (aan de deur naar de inkom) is een open elektrische verdeeldoos met aanraakbare geleiders onder spanning aanwezig. Er is een risico op elektrocutie. De verdeeldoos moet worden afgeschermd met een afdekkap. Plakband kan niet aanvaard worden als afscherming van elektrische geleiders.
- Het lichtpunt in de badkamer hangt binnen 60cm van de bad- of doucherand. Het lichtpunt moet op minimum 60cm van de bad- of doucherand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).

Volgende gebreken werden vastgesteld:

1. Gebouw

De technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) hebben betrekking op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand.

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:

1.1 ELEKTRICITEIT

- Aan de zekeringskast in de berging onder de trap op het gelijkvloers zijn gebreken vastgesteld. Er is geen bescherming tegen rechtstreekse aanraking van mogelijk onder spanning staande delen. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de berging onder de trap op het gelijkvloers hangen verschillende loshangende bedrading met blote geleiders zonder spanning. De geleiders moeten worden afgeschermd of indien niet meer in gebruik verwijderd worden.
- In de berging onder de trap op het gelijkvloers hangt het dubbele stopcontact los aan de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het dubbel stopcontact moet voldoende vast op de muur gemonteerd worden.
- In de keuken(onder de gasgeiser) hangt loshangende bedrading met blote geleiders zonder spanning. De geleiders moeten worden afgeschermd of indien niet meer in gebruik verwijderd worden.
- In badkamer hangt het stopcontact en de lichtschakelaar los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact en de lichtschakelaar moeten voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- In de woonkamer (aan de deur naar de inkom) is een open elektrische verdeeldoos met aanraakbare geleiders onder spanning aanwezig. Er is een risico op elektrocutie. De verdeeldoos moet worden afgeschermd met een afdekkap. Plakband kan niet aanvaard worden als afscherming van elektrische geleiders.
- Het lichtpunt in de badkamer hangt binnen 60cm van de bad- of doucherand. Het lichtpunt moet op minimum 60cm van de bad- of doucherand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).

1.2 Andere gebreken

- In de keuken ontbreekt een kap aan het lichtpunt aan het plafond.

Het gebouw heeft een totaal van 15 strafpunten.

2. Woning (Eengezinswoning - Volledige woning)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

2.1 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS - AFWERKING van de bovenste plafonds

- In de linkse slaapkamer achteraan op de eerste verdieping is een doorhangend plafond vastgesteld.

2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - AFWERKING van de buitenmuren
- In de keuken (boven de gasgeiser) is er onvoldoende afwerking rond de doorvoer van de gasgeiser vastgesteld.

2.3 RAMEN EN DEUREN
- Het dakraam in de badkamer vertoont gebreken. Deze kan nog zeer moeilijk open en dicht gemaakt worden.

2.4 ONDERSTE (draag)VLOER(en) - DEKVLOER
- Aan de dekvloer in de keuken zijn gebreken vastgesteld. Aan de achterdeur is een opening in de vloer vastgesteld, en onder de gasgeiser ontbreekt de afwerking aan de vloer (waar de verwarmingsbuizen in de vloer verdwijnen).

2.5 BINNENWANDEN - AFWERKING van de binnenwanden
- In de linkse slaapkamer achteraan op de eerste verdieping zijn aan de muur grenzend met de badkamer verschillende openingen in de muur vastgesteld.
- In de gang op de eerste verdieping is aan de muur grenzend met de badkamer beschadiging aan de muur vastgesteld.

2.6 LUCHTKWALITEIT
- In de woonkamer is er onvoldoende verluchting mogelijk. De aanwezige ramen kunnen niet geopend worden.
- In de slaapkamer op de benedenverdieping is er onvoldoende verluchting mogelijk. Het aanwezige raam kan niet geopend worden.

2.7 TOEGANKELIJKHEID
- De woning beschikt niet over een werkende deurbel.

2.8 Andere gebreken
- In de keuken kan het rechtse raam niet meer geopend worden..
- Aan de alleenstaande garage is een gebrek vastgesteld. De kruk om deze open en dicht te maken ontbreekt.
- In de linkse slaapkamer achteraan op de eerste verdieping is de oude elektrische boiler nog aanwezig. Deze is niet meer in gebruik.

2.9 Rookmelders
- De woning beschikt niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.

Deze woning heeft een totaal van 29 punten op het technisch verslag (deel B + C + D) en is dus ongeschikt.
Omwille van de ernstige gezondheids - en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens **onbewoonbaar**.

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 7 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (6) en de nettovloeroppervlakte (81,89 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 7 personen.

Volgende gebreken zijn in het omstandig verslag van onbewoonbaarheid opgenomen:
- Aan de zekeringskast in de berging onder de trap op het gelijkvloers zijn gebreken vastgesteld. Er is geen bescherming tegen rechtstreekse aanraking van mogelijk onder spanning staande delen. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In badkamer hangt het stopcontact en de lichtschakelaar los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact en de lichtschakelaar moeten voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- In de woonkamer (aan de deur naar de inkom) is een open elektrische verdeeldoos met aanraakbare geleiders onder spanning aanwezig. Er is een risico op elektrocutie. De verdeeldoos moet worden afgeschermd met een afdekkap. Plakband kan niet aanvaard worden als afscherming van elektrische geleiders.

*****

De betrokkene heeft zich schuldig gemaakt aan het misdrijf omschreven in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen.

Er werd bij het onderzoek ter plaatse immers vastgesteld dat de woonentiteit(en) niet conform en/of overbewoond waren (eerste constitutief element van het misdrijf)

Er werd eveneens bewoning vastgesteld (tweede constitutief element van het misdrijf). Op 12/10/2020 werd volgende bewoning vastgesteld:

Bijgevolg zijn alle voorwaarden verenigd om betrokkene veroordeeld te horen om werken uit te voeren om de conformiteit als vermeld in artikel 1.3 §1, 8° VCW van de woonentiteit(en) te herstellen en overbewoning te vermijden.

De herstelvordering geldt als een bijzondere vorm van teruggave en moet verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden verklaard aan het misdrijf.

C. De wijze van herstel

De principiële herstelmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het doorgevoerde herstel mag/mogen de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning.

Het volledige herstel heeft betrekking op zowel de objectgebonden kwaliteitsvereisten (geen gebreken van categorie II of III meer) als op de subjectgebonden kwaliteitsvereisten (het respecteren van de bezettingsnorm, in die zin dat er geen overbewoning mag zijn).

De opheffing van een mogelijk besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid volstaat niet.

De Vlaamse Codex Wonen in het algemeen en de herstelvordering in het bijzonder hebben als doelstelling het verbeteren van de woningkwaliteit, het vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden en te waarborgen dat het pand opnieuw op rechtmatige wijze op de woonmarkt ter beschikking is.

D. De modaliteiten van het herstel

1. Hersteltermijn
Artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt de modaliteiten van het herstel.

De rechter moet de hersteltermijn vastleggen (maximaal 2 jaar). De gevorderde herstelwerken vragen een hersteltermijn van maximaal 10 maanden.

2. Dwangsom
Er dient tevens een dwangsom opgelegd te worden aan elke veroordeelde als stimulans om de veroordeling tot herstel vrijwillig uit te voeren. Een bedrag van 150 euro per dag vertraging lijkt daarbij gepast. Deze som staat in verhouding tot de aard en de omvang van de inbreuk.

Er bestaat geen aanleiding tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385*bis*, vierde lid Ger.W.; daarom wordt gevraagd deze termijn uitdrukkelijk uit te sluiten.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen, gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Ook bij veroordeling tot herstel van een niet-eigenaar dient een dwangsom opgelegd te worden. Ook dan is het immers in het algemeen belang dat de veroordeelde zelf tot herstel overgaat, niettegenstaande de verplichte machtiging tot ambtshalve uitvoering

3. Machtiging tot ambtshalve uitvoering en terugvordering herhuisvestingskosten
De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen moeten gemachtigd worden in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd (artikel 3.47 VWC).

Eveneens moet de wooninspecteur gemachtigd worden om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33, van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelde.

4. Uitvoerbaarheid bij voorraad
Tot slot dient de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad verklaard te worden, zodat de wooninspecteur een snelle uitvoering ervan kan nastreven. Gelet op de graad van ernst van de gebreken aan de woning en de veiligheidsrisico's voor de bewoners daaraan verbonden is een snelle uitvoering immers zeker gewenst. Het wegwerken van de gebreken mag niet uitgesteld worden door processuele vertragingstechnieken. Bovendien wordt op deze manier een verdere verkrotting van het pand vermeden en wordt de onbeschikbaarheid van het pand op de woningmarkt niet bestendigd.

Opgemaakt op 19/08/2021

Steven Van Aeldeweereld
Wooninspecteur