

106



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.101600/2020 d.d. 24/11/2020

Datum herstellvordering: 19/08/2021

Contactpersoon:

Datum vaststelling: 12/10/2020

Deze vordering actualiseert de eerdere vordering d.d. 26/11/2020.

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 3, 8760 Meulebeke

MEULEBEKE 2 AFD - Sectie D - Nummer 0239/00F000

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 zelfstandige woning, gelegen te Landegemstraat 3, 8760 Meulebeke.

Gerechtelijke afhandeling

PV nr: KO.66.WI.101600/2020, d.d. 24/11/2020 door

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

WI20-K0016

REDEN VAN ONZE TUSSENKOMST

Er waren vermoedens dat dit pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Om deze reden werd beslist om er een woningkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

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-, gezondheids- en 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 aangesloten 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-, verluchtungs- 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 menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar

WI20-K0016

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 hersteelvordering 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:

- X** ■ Woning telt 64 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 trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping zijn ernstige gebreken vastgesteld. Deze trap staat volledig los, en deze helt een beetje af naar rechts.
- Aan de trapopening rond de trap op de eerste verdieping ontbreekt een borstwering. Er is een ernstig valgevaar.
- Aan de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping zijn ongelijke treden gemeten. Aan de bovenste trede is een hoogte van 29 cm gemeten. Aan de andere treden is een hoogte van 19 cm gemeten. Er is een risico op valgevaar.
- Aan de trap van de eerste verdieping naar de mezzanine zijn gebreken vastgesteld. De voorlaatste trede zit te los. Er zijn nog verschillende treden die bewegen bij het betreden ervan.
- In de woning is een pelletkachel type B in de woonkamer op het gelijkvloers geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In de woning is een pelletkachel type B in de linkse slaapkamer op het gelijkvloers geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- Op de mezzanine is er onvoldoende borstwering voorzien met het verdiep eronder. Er is een ernstig valgevaar.
- Er is onvoldoende borstwering voorzien aan het lage raam in de woonkamer/slaapkamer op de eerste verdieping. Er is een risico op valgevaar.
- De wasmachine en droogkast zijn naast het bad of douche geplaatst. De wasmachine en droogkast moeten op minimum 60cm van de bad- of doucherand opgesteld zijn buiten het beschermvolume 2, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is voorzien.

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

- De wasmachine en droogkast zijn naast het bad of douche geplaatst. De wasmachine en droogkast moeten op minimum 60cm van de bad- of doucherand opgesteld zijn buiten het beschermvolume 2, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is voorzien.

1.2 Andere gebreken

- In de badkamer zijn de stopcontacten aan de lavabo's en het lichtpunt boven de lavabo op hetzelfde elektrisch circuit aangesloten. Het is niet vast te stellen of deze beide met een bekabeling van minimum 2,5 mm² zijn aangesloten.
- In de kelder is een pomp met open verdeeldoosje met aanraakbare delen vastgesteld. De pomp is niet meer in gebruik. Geen spanning op het verdeeldoosje en de watertoevoer is afgekoppeld.

Het gebouw heeft een totaal van 15 strafpunten.

2. Woning (Fengezinswoning - Volledige woning)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

2.1 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS - VOCHTSCHADE

- In de woonkamer/slaapkamer op de eerste verdieping is er in de nok boven het lage raam insijpelend vocht vastgesteld.

2.2 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- Aan de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping zijn ernstige gebreken vastgesteld. Deze trap staat volledig los, en deze helt een beetje af naar rechts.
- Aan de trapopening rond de trap op de eerste verdieping ontbreekt een borstwering. Er is een ernstig valgevaar.
- Aan de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping zijn ongelijke treden gemeten. Aan de bovenste trede is een hoogte van 29 cm gemeten. Aan de andere treden is een hoogte van 19 cm gemeten. Er is een risico op valgevaar.

W120-K0016

- Aan de trap van de eerste verdieping naar de mezzanine ontbreekt een leuning.
- Aan de trap van de eerste verdieping naar de mezzanine zijn gebreken vastgesteld. De voorlaatste trede zit te los. Er zijn nog verschillende treden die bewegen bij het betreden ervan.
- Er is onvoldoende vrije hoogte aan doorgang van de trap tussen eerste verdieping en mezzanine. Er is een minimum hoogte van 1,8 meter vereist.

2.3 LUCHTKWALITEIT

- In de woonkamer op het gelijkvloers is er onvoldoende verluchting mogelijk. Het aanwezige raam kan niet geopend worden.

2.4 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de woning is een pelletkachel type B in de woonkamer op het gelijkvloers geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In de woning is een pelletkachel type B in de linkse slaapkamer op het gelijkvloers geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.

2.5 TOEGANKELIJKHEID

- Op de mezzanine is er onvoldoende borstwering voorzien met het verdiep eronder. Er is een ernstig valgevaar.
- Er is onvoldoende borstwering voorzien aan het lage raam in de woonkamer/slaapkamer op de eerste verdieping. Er is een risico op valgevaar.
- Aan de woning is geen werkende deurbel aanwezig.

2.6 Andere gebreken

- De afvoeropening in de schoorsteen in de rechtse slaapkamer op het gelijkvloers is niet dichtgemaakt. Op datum van het onderzoek is geen verwarmingstoestel op het rookkanaal aangesloten. Er is geen onmiddellijk risico op CO-vergiftiging. Hierdoor worden hiervoor geen punten toegekend. Men dient er rekening mee te houden dat op het ogenblik van installatie van een verwarmingstoestel ergens in het gebouw de niet-gebruikte openingen luchtdicht met gepaste materialen worden gedicht, om een risico op CO-vergiftiging te vermijden.
- In de kelder is de bepleistering aan het plafond gedeeltelijk niet meer aanwezig.
- In de woonkamer/slaapkamer op de eerste verdieping is roet aan de zijkant van de schouw (midden van de ruimte) vastgesteld. Op moment van onderzoek was de schouw in gebruik, maar kon er geen rookgeur, of ontsnappende rook worden vastgesteld.
- Op de mezzanine ontbreekt een rookmelder.
- Aan de lavabo in de badkamer is een loszittende kraan vastgesteld.
- De beide rechtse slaapkamers op de eerste verdieping voldoen niet aan de minimum hoogte van 220cm, waardoor deze ruimten niet kunnen meegeteld worden voor de bezettingsnorm.

2.7 Rookmelders

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

Deze woning heeft een totaal van 64 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 10 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (6) en de nettovloeroppervlakte (118,23 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 10 personen.

Volgende gebreken zijn in het omstandig verslag opgenomen:

- Aan de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping zijn ernstige gebreken vastgesteld. Deze trap staat volledig los, en deze helt een beetje af naar rechts.
- Aan de trapopening rond de trap op de eerste verdieping ontbreekt een borstwering. Er is een ernstig valgevaar.
- Aan de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping zijn ongelijke treden gemeten. Aan de bovenste trede is een hoogte van 29 cm gemeten. Aan de andere treden is een hoogte van 19 cm gemeten. Er is een risico op valgevaar.
- Aan de trap van de eerste verdieping naar de mezzanine zijn gebreken vastgesteld. De voorlaatste trede zit te los. Er zijn nog verschillende treden die bewegen bij het betreden ervan.
- In de woning is een pelletkachel type B in de woonkamer op het gelijkvloers geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In de woning is een pelletkachel type B in de linkse slaapkamer op het gelijkvloers geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- Op de mezzanine is er onvoldoende borstwering voorzien met het verdiep eronder. Er is een ernstig valgevaar.
- Er is onvoldoende borstwering voorzien aan het lage raam in de woonkamer/slaapkamer op de eerste verdieping. Er is een risico op valgevaar.

W120-KO016

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 herstellvordering 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 herstellvordering 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 1385bis, 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 bestendig.

W120-K0016

Opgemaakt op 19/08/2021



Steven Van Aeldeweerd
Wooninspecteur

