



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.101100/2022 d.d. 14/06/2022

Datum herstellvordering: 14/06/2022

Contactpersoon: GUDRUN DE MUYTER

Datum vaststelling: 02/05/2022

In toepassing van:

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

Adres van de Inbreuk:

Herdersstraat 23, 8500 Kortrijk
KORTRIJK 2 AFD - Sectie A - Nummer 0087/00M003

Eigendom van:

[Redacted]

Overtreder/verhuurder:

[Redacted]



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 de eengezinswoning in halfopen bebouwing, gelegen te Herdersstraat 23, 8500 Kortrijk.

Gerechtelijke afhandeling

PV nr: KO.66.WI.101100/2022, d.d. 14/06/2022 door GUDRUN DE MUYTER
PV werd overgemaakt aan de Procureur des Konings te West-Vlaanderen

W122-KO011

REDEN VAN ONZE TUSSENKOMST

Wij begaven ons op 02/05/2022 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 veiligheids garanties 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

WI22-KO011

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 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 02/05/2022 werd het volgende vastgesteld:

- Woning 23 heeft een totaal van 14 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.

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 woontiteiten in het pand.

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:

1.1 DAK(EN) - STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...) - STABILITEIT

- Aan het platte dak achteraan de woning is vochtschade met schimmelvorming vastgesteld aan de dragende delen van de dakconstructie waardoor deze ernstig verzwakt zijn.

1.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren) - STABILITEIT

- Op zolder is aan de linkerzijgevel achteraan barstvorming aanwezig.

1.3 ELEKTRICITEIT

Cat. II:

- In de voorplaats hangt naast de zekeringenkast loshangende bedrading met blote geleiders. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de woonkamer en keuken worden verschillende verlengkabels en verdeelstekkers gebruikt als vaste opstelling voor het aansluiten van de elektrische toestellen. Er bestaat een risico op overbelasting van het elektrische circuit met mogelijks kortsluiting / brand als gevolg.
- In de woonkamer is 1 van de lampen aan het plafondlichtpunt gebroken. Hierdoor zijn onder spanning staande delen onvoldoende afgeschermd. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de keuken zijn de stopcontacten achteraan voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de keuken zijn de stopcontacten achteraan in een vochtige muur geplaatst.
- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan hangt aan het plafond losse bekabeling met naakte bedrading die terug aangekoppeld kan worden. Er bestaat een risico op elektrocutie.

Cat. III:

- In de voorplaats zijn in de zekeringenkast ongebruikte zekeringenhouders aanwezig waarvan delen onder spanning niet zijn afgeschermd. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de woonkamer is op het stopcontact met aardpen niet aangesloten op de aardgeleider een toestel klasse I aangesloten. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardpen (toestellen klasse I : koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...).

1.4 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- De woning is niet uitgerust met een rookmelder per bouwlaag.

1.5 Opmerkingen

- De woning is volgestouwd met materialen, waardoor het onderzoek niet naar behoren kon worden uitgevoerd.
- In de woning is de gastoevoer afgesloten op vraag van de huurder. Hierdoor werkt de verwarming momenteel niet.
- In de woning werden enkel in de aanbouw (keuken, berging, badkamer en toilet) werkende stopcontacten aangetroffen tijdens het onderzoek.
- In de kelder is de aansluiting van het drinkbaar water voor de waterteller uitgevoerd in lood. Het is sterk aan te raden de loden leiding voor de watermeter te laten vervangen door de watermaatschappij.
- In de woning waren in de woonlokalen (slaapkamers, woonkamers, ...) de stopcontacten niet bereikbaar. Hierdoor kon niet nagegaan worden of in ieder woonlokaal een werkend stopcontact aanwezig was. Dit dient tijdens een eventuele hercontrole aangetoond te worden.
- In de woning waren in de woonlokalen (slaapkamers, woonkamers, ...) de lichtpunten niet werkende. Volgens de bewoner zou een deel van de elektrische installatie buiten dienst geplaatst zijn. In ieder woonlokaal moet een werkend lichtpunt aanwezig zijn. Dit dient aangetoond te worden tijdens een eventuele hercontrole.

WI22-KO011

- In de voorgevel is op meerdere plaatsen barstvorming van de gevelbepleistering vastgesteld.

Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

2. Woning 23 (Eengezinswoning -)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

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

Cat. III:

- In de keuken is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig en gevolgschade met schimmelvorming en verhoogde vochtwaarden op de binnenmuren.
- In de badkamer is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig en gevolgschade met schimmelvorming aan de binnenmuur grenzende aan de berging.
- In de badkamer is vochtinsijpeling via de gebroken rookgasafvoer van de gasgeiser aanwezig. Hierdoor functioneert de gasgeiser niet meer.
- In de gang achteraan de woning is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming en gevolgschade met schimmelvorming aan de binnen- en buitenmuur
- In het toilet is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de berging is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig n gevolgschade met schimmelvorming op de muren.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is aan het plafond achteraan vochtschade met schimmelvorming aanwezig en gevolgschade met verhoogde vochtwaarden op de buitenmuren
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan en op zolder is aan de schoorsteen vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE

- In de voorplaats werd aan de buitenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden vastgesteld.
- In de woonkamer is aan de buitenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

2.3 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - AFWERKING van de buitenmuren

- In het toilet is beschadiging aan de afwerking van de achtergevel aanwezig. Er werden geen verhoogde vochtwaarden gemeten.

2.4 RAMEN EN DEUREN

- In het toilet is het opendraaiende deel van het raam ontbrekend en het aanwezig raamkader verweerd.
- Het glas van de lichtstraat boven de keuken is op meerdere plaatsen gebarsten.
- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan is verwerking aan het raam in de voorgevel aanwezig
- Op zolder is het glas van de dakvlakramen gebroken.

2.5 ONDERSTE (draag)VLOER(en) - AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en)

- In de keuken ontbreekt een deel van de plinten.

2.6 KELDER(S) - VOCHTSCHADE

- In de kelder is vochtschade met schimmelvorming aan de muren en vloer aanwezig.

2.7 BINNENWANDEN - VOCHTSCHADE

- In de woonkamer is aan de binnenmuur vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de keuken is aan de binnenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de gang en het toilet achteraan is aan de binnenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

2.8 BINNENWANDEN - AFWERKING van de binnenwanden

- In de keuken is het glas van de binnendeur naar de gang achteraan gebroken.
- In de badkamer is de vouwdeur defect

2.9 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning - AFWERKING van de plafonds

- In de voorplaats is barstvorming aan de afwerking van het plafond aanwezig.
- In de inkomhal ontbreekt een deel van de plafondtegels.
- In de woonkamer is barstvorming aan de afwerking van het plafond aanwezig.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is barstvorming aan het plafond aanwezig.

2.10 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning - AFWERKING van de (tussen)vloer(en)

- In de nachthal is beschadiging van de dekvloer aanwezig.
- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan is beschadiging aan de dekvloer aanwezig.
- Op zolder is beschadiging van de dekvloer aanwezig.

2.11 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

cat. I:

- Aan de trap naar de kelder ontbreekt een trapleuning.
- Aan de trap naar de zolder is de trapleuning niet over de volledige lengte van de trap geplaatst. Rond de trapopening op zolder is een

WI22-KO011

onvoldoende veilige en stevige borstwering geplaatst. Er werden grote openingen tussen de horizontale liggers vastgesteld.

cat. II:

- De trap naar de 1ste verdieping is te steil (+/- 62°) heeft korte aantreden en de leuning is niet over de volledige lengte van de trap geplaatst.

2.12 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- In de keuken is aan de gootsteen geen warm water aanwezig.
- In de badkamer is de douche niet voorzien van warm water (defecte gasgeiser).
- De spoeling van het toilet is defect.

2.13 ELEKTRICITEIT

- In de keukenfunctie zijn aan het aanrecht geen 2 vrije geaarde stopcontacten aanwezig. In de keukenfunctie zijn 2 vrije geaarde stopcontacten vereist. Deze moeten op een bruikbare plaats aanwezig zijn. Stopcontacten permanent in gebruik (bv frigo, dampkap) worden buiten beschouwing gelaten.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is geen lichtpunt aanwezig. Er is geen bedrading en lamphouder aan het plafond aanwezig.

2.14 LICHT

- In de woonkamer is er onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig En er is geen mogelijkheid om rechtopstaand horizontaal naar buiten te kijken.

LUCHTKWALITEIT

- In de voorplaats is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.
- In de woonkamer is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtsreeks aan de buitenlucht.
- In de keuken is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.
- In de badkamer is er geen verluchting rechtstreeks aan de buitenlucht.

2.16 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de woonkamer is een gaskachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchttingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In de woonkamer zit het aansluitkanaal van de gaskachel los in de gemetselde schoorsteen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimprijke mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen. De rookgasafvoerbus sluit niet volledig aan op het verwarmingstoestel. De afvoer moet luchtdicht aangewerkt worden op het toestel. De afvoer is dichtgemaakt met niet conforme materialen (krantenpapier).
- In de badkamer is een gasgeiser type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchttingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- Op het platte dak mondt de rookgasafvoer van de cv-ketel uit in een zone van statische overdruk. De schoorsteen moet minimum 2,5 meter boven de hoogste dakrand uitmonden (Indien met een statische kap/Nelskap minimum 2 meter boven de hoogste dakrand).
- De bewoner maakt gebruik van een mobiel verwarmingstoestel op petroleum. Het lokaal waar het toestel is opgesteld, is niet voorzien van enige toevoer van verbrandingslucht voor de verbranding van dergelijk toestel. Er is een verhoogd risico op CO-vergiftiging.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan en op zolder is vochtschade aan de schoorsteen aanwezig. Dit heeft een negatieve invloed op de natuurlijke trek van de schoorsteen waardoor rookgassen onvoldoende naar buiten kunnen. Er bestaat een risico op terugslag van rookgassen in de woning.

2.17 TOEGANKELIJKHEID

- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is in de achtergevel een laag raam aanwezig met schoothoogte 72 cm. Er is een valgevaar.

2.18 ENERGETISCHE PRESTATIE

- Voor de woning is geen EPC-attest aanwezig. Tijdens het onderzoek kon de aanwezigheid van dakisolatie in het platte dak niet vastgesteld worden.

Tijdens het onderzoek kon vastgesteld worden dat het hoofddak niet geïsoleerd is.

- In de woning zijn niet alle ramen in de woonlokalen uitgerust met dubbele beglazing. Bijgevolg voldoet de woning niet aan de dubbelglasvereiste.

2.19 Opmerkingen

- In de keuken is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht hierdoor wordt de oppervlakte van de keuken niet meegeteld bij de berekening van de bezettingsnorm van de pand.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan ontbreekt de deur.

Deze woning heeft een totaal van 14 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.

W122-KO011

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

■ **ELEKTRICITEIT**

Cat. II:

- In de voorplaats hangt naast de zekeringkast loshangende bedrading met blote geleiders. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de woonkamer en keuken worden verschillende verlengkabels en verdeelstekkers gebruikt als vaste opstelling voor het aansluiten van de elektrische toestellen. Er bestaat een risico op overbelasting van het elektrische circuit met mogelijks kortsluiting / brand als gevolg.
- In de woonkamer is 1 van de lampen aan het plafondlichtpunt gebroken. Hierdoor zijn onder spanning staande delen onvoldoende afgeschermd. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de keuken zijn de stopcontacten achteraan voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de keuken zijn de stopcontacten achteraan in een vochtige muur geplaatst.
- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan hangt aan het plafond losse bekabeling met naakte bedrading die terug aangekoppeld kan worden. Er bestaat een risico op elektrocutie.

Cat. III:

- In de voorplaats zijn in de zekeringkast ongebruikte zekeringenhouders aanwezig waarvan delen onder spanning niet zijn afgeschermd. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de woonkamer is op het stopcontact met aardpen niet aangesloten op de aardgeleider een toestel klasse I aangesloten. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardpen (toestellen klasse I : koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...).

■ **DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS - VOCHTSCHADE**

Cat. III:

- In de keuken is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig en gevolgschade met schimmelvorming en verhoogde vochtwaarden op de binnenmuren.
- In de badkamer is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig en gevolgschade met schimmelvorming aan de binnenmuur grenzende aan de berging.
- In de badkamer is vochtinsijpeling via de gebroken rookgasafvoer van de gasgeiser aanwezig. Hierdoor functioneert de gasgeiser niet meer.
- In de gang achteraan de woning is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming en gevolgschade met schimmelvorming aan de binnen- en buitenmuur.
- In het toilet is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de berging is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig en gevolgschade met schimmelvorming op de muren.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is aan het plafond achteraan vochtschade met schimmelvorming aanwezig en gevolgschade met verhoogde vochtwaarden op de buitenmuren.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan en op zolder is aan de schoorsteen vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

■ **LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging**

- In de woonkamer is een gaskachel type B 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 gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In de woonkamer zit het aansluitkanaal van de gaskachel los in de gemetselde schoorsteen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen. De rookgasafvoerbuissluit niet volledig aan op het verwarmingstoestel. De afvoer moet luchtdicht aangewerkt worden op het toestel. De afvoer is dichtgemaakt met niet conforme materialen (krantenpapier).
- In de badkamer is een gasgeiser type B 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 gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- Op het platte dak mondt de rookgasafvoer van de cv-ketel uit in een zone van statische overdruk. De schoorsteen moet minimum 2,5 meter boven de hoogste dakrand uitmonden (Indien met een statische kap/Nelskap minimum 2 meter boven de hoogste dakrand).
- De bewoner maakt gebruik van een mobiel verwarmingstoestel op petroleum. Het lokaal waar het toestel is opgesteld, is niet voorzien van enige toevoer van verbrandingslucht voor de verbranding van dergelijk toestel. Er is een verhoogd risico op CO-vergiftiging.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan en op zolder is vochtschade aan de schoorsteen aanwezig. Dit heeft een negatieve invloed op de natuurlijke trek van de schoorsteen waardoor rookgassen onvoldoende naar buiten kunnen. Er bestaat een risico op terugslag van rookgassen in de woning.

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 2 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (4) en de netto-vloeroppervlakte (37,29 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 2

WI22-KO011

personen.

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 woontiteit(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 02/05/2022 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 woontiteit(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 woontiteit(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 herstellwerken 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 moeten de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen 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.

W122-KO011

Opgemaakt op 14/06/2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gudrun De Muyter', is written over the date text.

Gudrun De Muyter
Wooninspecteur