

WONEN IN VLAANDEREN

Agentschap Wonen in Vlaanderen
Vlaamse wooninspectie Antwerpen

Lange Kievitstraat 111-113 bus 54, 2018 Antwerpen
Tel 03 224 61 08
wooninspectie.antwerpen@vlaanderen.be

HERSTELVORDERING

PV nr: TU.66.WI.100700/2024 d.d. 29/04/2024

Datum herstellvordering: 29/04/2024

Contactpersoon: IRA VAN DEUN

Datum vaststelling: 27/02/2024

In toepassing van:

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

Adres van de inbreuk:

Steenweg op Oosthoven 152, 2300 Turnhout
TURNHOUT 1 AFD - Sectie C - Nummer 1051/00X000

Eigendom van:

Overtreder/verhuurder:

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 woning 0/2 en de kamers 1/1, 1/2 en 2/1 gelegen te Steenweg op Oosthoven 152, 2300 Turnhout.

Gerechtelijke afhandeling

PV nr: TU.66.WI.100700/2024, d.d. 29/04/2024 door IRA VAN DEUN
PV werd overgemaakt aan de Procureur des Konings te Antwerpen

WI24-TU007

REDEN VAN ONZE TUSSENKOMST

Wij werden via het regionale meldpunt woningkwaliteit gecontacteerd door de stad Turnhout omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamer verhuren / ter beschikking stellen / te huurstellen die niet conform is (gebreken vertonen van categorie II of III op het technisch verslag) of overbewoond is). Er waren vermoedens dat dit pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er werd op 06/10/2023 een vooronderzoek uitgevoerd door een woningcontroleur voor de stadregio Turnhout, in het pand. Ondermeer volgende ernstige gebreken werden vastgesteld in de verschillende kamers en woning:

- indicatie van een risico op elektrocutie/brand
- indicatie van een risico op ontploffing/brand
- het gebouw en de kamer voldoet niet aan de rookmoldorsverplichting
- er ontbreekt een lavabo met aanvoer van warm en koud drinkbaar water
- de kamer is niet slotvast afsluitbaar
- geen aanwezige conforme badfunctie
- geen aanwezige conforme toiletfunctie
- geen aanwezige conforme keukenfunctie
- ernstige vochtproblemen
- indicatie van een risico op CO-vergiftiging (kamer 2/1)
- de watervoorziening aan het toilet werd aangesloten d.m.v. een tuinslang (woning gelijkvloers)
- geen natuurlijke verlichting in de woning (woning gelijkvloers)
- geen verlichting in de slaapkamer en de leefruimte (woning gelijkvloers)
- de woning is niet slotvast afsluitbaar (woning gelijkvloers)
- de totale netto-vloeroppervlakte is kleiner dan 18m² (woning gelijkvloers)

....

Gezien de ernstige gebreken en het vermoeden van een inbreuk stedenbouw (vermeerderen van het aantal woontiteiten zonder vergunning), werd er een gecoördineerde actie ingepland in samenwerking met de lokale politie Turnhout.

Wij begaven ons op 27/02/2024 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 woontiteiten, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen.

Dit impliceert het wegwerken van gebreken aan het pand zodat er een conforme woning in de zin van artikel 1.3 §1, 7° wordt gecreëerd en er geen sprake is van overbewoning.

Er dient evenwel vastgesteld te worden dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (zie daarvoor punt C van de motivering). De wooninspecteur vordert daarom dat de rechtbank beveelt dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

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:

WI24-TU007

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-, 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 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 herstellingsvordering 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 27/02/2024 werd het volgende vastgesteld:

- **Woning 0-2** heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 4 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**.
- **Kamer 1-1** heeft een totaal van 16 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 6 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**.
- **Kamer 1-2** heeft een totaal van 16 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 5 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**.
- **Kamer 2-1** heeft een totaal van 17 kleine gebreken in categorie I, 14 ernstige gebreken in categorie II en 6 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 woonentiteiten in het pand.

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:

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

- Zichtbare vochtshade door insijpelend vocht aan het plafond in de gemeenschappelijke leefruimte achteraan in de achterbouw, ter hoogte van de zijgevel rechts.

1.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren) - VOCHTSCHADE

WI24-TU007

- Ernstig zichtbare vochtschade door opstijgend vocht aan de zijgevel rechts in de gemeenschappelijke leefruimte achteraan in de achterbouw.
- Ernstig zichtbare vochtschade door insijpelend vocht met schimmelvorming als gevolg in de gemeenschappelijke leefruimte achteraan in de achterbouw op de scheidingsmuur met woning 0/2.
- Zichtbare vochtschade in de gemeenschappelijke bergplaats, naast 0/K1, onderaan de scheidingsmuur met 0/BT1.

1.3 ELEKTRICITEIT**Kamer 0/1 (eigenaar):**

- Aan de zekeringkast ontbreekt een afdekkap ter hoogte van de onderste rail. Bij rechtstreeks contact met de geleiders bestaat er een risico op elektrocutie. Het is noodzakelijk een afdekkap in de zekeringkast te plaatsen. (Cat III)

Woning 0/2:

- In de woning wordt er door de bewoners veel gebruik gemaakt van in serie geplaatste stekkerblokken. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

Kamer 1/1:

- In de leefruimte worden meerdere stekkerblokken in serie op elkaar aangesloten. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

Gemeenschappelijke leefruimte:

- Meerdere elektrische leidingen hangen los van de muren en plafond, deels zijn de leidingen aan elkaar gekoppeld door middel van lusterklemmen. Het is noodzakelijk de leidingen voldoende vast te monteren en aan te sluiten volgens de geldende normen.

Gemeenschappelijke bergplaats naast gemeenschappelijke keuken 0/K1:

- Het combi-toestel type C wordt op het moment van het onderzoek op een onvakkundige wijze aangesloten door middel van een verlengkabel dat over de gasleiding hangt. Het is noodzakelijk het toestel aan te sluiten volgens de geldende normen.

0/K1 gemeenschappelijke keuken:

- Er wordt in de gemeenschappelijke keuken veel gebruik gemaakt van stekkerblokken, deels in serie gekoppeld. Op deze stekkerblokken worden meerdere klasse I toestellen met grote vermogens op aangesloten. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op brandgevaar. (Cat III)

0/BT1 gemeenschappelijke badkamer met toilet:

- De gedwongen ventilatie is aangesloten door middel van een niet conforme flexibele leiding met een te dunne draadsectie. Het is noodzakelijk de aansluiting uit te voeren volgens de geldende normen.

1.4 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

- In de gemeenschappelijke traphal op het gelijkvloers, tussen kamer 0/1 en de gemeenschappelijke keuken 0/K1, zijn er 4 gasflessen geplaatst. Dit is niet toegelaten. Het is noodzakelijk de gasflessen te verwijderen.
- In de gemeenschappelijke keuken wordt de inbouwplaat aangesloten door middel van een elastomeren gasdarm. Het is noodzakelijk de elastomeren gasdarm te vervangen door middel van een RHT-gasdarm of een vaste leiding.
- In de gemeenschappelijke bergplaats, naast de gemeenschappelijke keuken 0/K1, ontbrekende de nodige bevestigingsbeugels aan de gasleiding voor het combi-toestel type C. Het is noodzakelijk de bevestigingsbeugels te voorzien aan de gasleiding volgens de geldende normen.
- In de gemeenschappelijke leefruimte wordt er ter hoogte van het combi-toestel type B gebruikt gemaakt van waterkoppelingstukken aan de gasleiding. Het is noodzakelijk de gasleiding aan te sluiten volgens de geldende normen.

1.5 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- Ontbrekende rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes waar combi-toestellen voor warm water en verwarming opgesteld zijn.

1.6 Opmerkingen

- De gemeenschappelijke leefruimte achteraan in de achterbouw is aan de zijgevels uitgevoerd in betonnen platen. Het is noodzakelijk de buitenmuren uit te voeren volgens de geldende normen.
- Ontbrekende plafondafwerking in de gemeenschappelijke leefruimte achteraan in de achterbouw.
- Er is geen vast verwarmingsapparaat voorzien in de gemeenschappelijke leefruimte achteraan in de achterbouw.
- Ontbrekende plinten in de gemeenschappelijke leefruimte achteraan in de achterbouw.
- Het plafond in de gemeenschappelijke leefruimte achteraan in de achterbouw is deels uitgevoerd door middel van plastieken golfplaten. Het is noodzakelijk de plafondafwerking uit te voeren volgens de geldende normen.
- Rondom de rookgassenafvoer van het combi-toestel type B in de gemeenschappelijke leefruimte is het plafond afgewerkt door middel van houten planken. De planken zijn niet volledig tegen de rookgassenafvoer geplaatst, toch gaat het hier over brandbaar materiaal. Het is sterk aangewezen om de houten planken rondom de rookgassenafvoer te verwijderen.
- In de gemeenschappelijke traphal op het gelijkvloers zijn er verscheidene vloertegels beschadigd ter hoogte van de doorgang naar de gemeenschappelijke keuken 0/K1.
- In de gemeenschappelijke traphal op het gelijkvloers zijn er verscheidene plinten beschadigd aan de zijgevel rechts.
- In de gemeenschappelijke bergplaats, naast de gemeenschappelijke keuken 0/K1, gaat de gasleiding voor het combi-toestel type C door de scheidingsmuur met 0/BT1 zonder gebruik te maken van een mantelbuis. Er is geen aantasting zichtbaar aanwezig, hierdoor wordt er enkel een opmerking gegeven.
- In de gemeenschappelijke bergplaats, naast de gemeenschappelijke keuken 0/K1, ontbreekt een gedeelte van de plafondafwerking boven het combi-toestel en hangt de plafondafwerking deels los.
- Er is geen verluchting voorzien voor de gasmeter die opgesteld staat in kamer 0/1 van de eigenaar.

Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 3 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 0-2 (Gelijkvloers - achteraan achterbouw)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

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

- Ernstig zichtbare vochtschade door insijpelend vocht aan het plafond in de woonkamer.
- Zichtbare vochtschade door insijpelend vocht aan het plafond in de badkamer, ter hoogte van de lavabo.

W124-TU007

- Condenserend vocht met schimmelvorming ter hoogte van de dakkoepeel in de keuken.

2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE

- Ernstig condenserend vocht met schimmelvorming aan de zijgevel rechts in de badkamer.

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

- Ontbrekende plinten ter hoogte van de doorgang tussen de woonkamer en de keuken.

2.4 BINNENWANDEN - VOCHTSCHADE

- Zichtbare vochtschade door insijpelend vocht boven de lavabo aan de binnenmuur met de keuken.

- Condenserend vocht met schimmelvorming in de badkamer op de binnenmuur met de woonkamer.

2.5 BINNENWANDEN - AFWERKING van de binnenwanden

- Losse deurkruk aan de binnendeur van de badkamer.

2.6 ELEKTRICITEIT

- Er zijn te weinig vrije geaarde stopcontacten aanwezig in de keuken. Volgens de geldende normen is het noodzakelijk dat er 2 vrije en geaarde stopcontacten aanwezig zijn (dus indien een koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler, ... zijn aangesloten op een van de stopcontacten, dan komt dit (deze) stopcontacten niet in aanmerking!).

2.7 ELEKTRICITEIT - indicatie van een risico op elektrocutie

- De wasmachine, alsook volledige aansluiting is vlak naast de douche geplaatst, om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de wasmachine en aansluiting op minimum 60cm verwijderd van de doucherand op te stellen (zone 3).

2.8 LICHT

- Er is onvoldoende natuurlijke verlichting mogelijk in de ingesloten woonkamer. Het raam van de woonkamer mondt uit in de gemeenschappelijke leefruimte voor de kamers. Bovendien is er geen uitzicht naar buiten mogelijk vanuit de woonkamer. (Cat III)

- Er is geen natuurlijke verlichting mogelijk in de slaapkamer, er is geen raam voorzien in de slaapkamer. (Cat III)

2.9 LUCHTKWALITEIT

- Er is geen mogelijkheid voor verluchting voorzien in de slaapkamer, er is geen raam voorzien. (Cat III)

- Er is geen mogelijkheid voor verluchting voorzien in de ingesloten woonkamer, het raam mondt uit in de gemeenschappelijke leefruimte van de kamers. (Cat III)

- Er is geen verluchtingsmogelijkheid in de ingesloten keuken. De dakkoepeel kon niet geopend worden op het moment van het onderzoek.

2.10 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de gemeenschappelijke leefruimte achteraan de achterbouw is een combi-toestel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchtingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)

- De rookgasafvoer van het combi-toestel type B is scheef uitgevoerd waardoor er een grote kans bestaat dat er een opening tussen de verschillende buizen is ontstaan. Waardoor de afvoer van rookgassen bemoeilijkt worden. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Het is noodzakelijk de rookgasafvoer uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

- Niet luchtdichte toestellen mogen niet opgesteld worden in gemeenschappelijke ruimtes. Het toestel type B dient volledig verwijderd te worden.

- In de gemeenschappelijke bergplaats, naast 0/K1, is er een combi-toestel type C geïnstalleerd. Op het moment van het onderzoek was de buitenste buis niet luchtdicht aangesloten. Hierdoor onttrekt het toestel toch voor een deel de zuurstof uit de bergplaats. Het is noodzakelijk de buitenste buis van het combi-toestel volledig luchtdicht aan te sluiten.

2.11 TOEGANKELIJKHEID

- De leuning van de gemeenschappelijke trap naar de 1e verdieping hangt gedeeltelijk los. De 3e aantrede onderaan de gemeenschappelijke trap is rot waardoor deze volledig verzakt is. Hierdoor wordt het belopen van de trap bemoeilijkt.

- Aan het 1e deel van de gemeenschappelijke trap naar de 2e verdieping ontbreekt een leuning. Aan het 2e deel van de gemeenschappelijke trap naar de 2e verdieping hangt de leuning grotendeels los waardoor deze niet gebruikt kan worden door de bewoners. De trap zelf is zeer steil.

- Er is maar 1 brievenbus en 2 bellen voorzien voor alle entiteiten.

2.12 ENERGETISCHE PRESTATIE

- Het raam van de woonkamer is voorzien van enkele beglazing. Het raam mondt uit in een gemeenschappelijke leefruimte die ook niet overal voorzien is van dubbele beglazing.

2.13 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- De woning is niet voorzien van een rookmelder.

2.14 Opmerkingen

- Er dient nagekeken te worden of de verluchting van de badkamer voldoende werkt, dit kon niet worden vastgesteld op het moment van het onderzoek.

- De woning was op het moment van het onderzoek zeer moeilijk te controleren omdat de woning vol stond met materiaal.

- Er is op het moment van het onderzoek geen dakisolatie aanwezig aan het hellend dak. Er is een EPC-attest (03/06/2022) voorhanden waaruit de R-waardes van de dakisolatie blijkt (1,143m²K/W en 5,167m²K/W)

Deze woning heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 4 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.

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

ELEKTRICITEIT

Kamer 0/1 (eigenaar):

- Aan de zekeringkast ontbreekt een afdekkap ter hoogte van de onderste rail. Bij rechtstreeks contact met de geleiders bestaat er een risico op elektrocutie. Het is noodzakelijk een afdekkap in de zekeringkast te plaatsen. (Cat III)

Woning 0/2:

- In de woning wordt er door de bewoners veel gebruik gemaakt van in serie geplaatste stekkerblokken. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

Kamer 1/1:

- In de leefruimte worden meerdere stekkerblokken in serie op elkaar aangesloten. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

0/K1 gemeenschappelijke keuken:

- Er wordt in de gemeenschappelijke keuken veel gebruik gemaakt van stekkerblokken, deels in serie gekoppeld. Op deze stekkerblokken worden meerdere klasse I toestellen met grote vermogens op aangesloten. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op brandgevaar. (Cat III)

■ **LICHT**

- Er is onvoldoende natuurlijke verlichting mogelijk in de ingesloten woonkamer. Het raam van de woonkamer mondt uit in de gemeenschappelijke leefruimte voor de kamers. Bovendien is er geen uitzicht naar buiten mogelijk vanuit de woonkamer. (Cat III)

- Er is geen natuurlijke verlichting mogelijk in de slaapkamer, er is geen raam voorzien in de slaapkamer. (Cat III)

■ **LUCHTKWALITEIT**

- Er is geen mogelijkheid voor verluchting voorzien in de slaapkamer, er is geen raam voorzien. (Cat III)

- Er is geen mogelijkheid voor verluchting voorzien in de ingesloten woonkamer, het raam mondt uit in de gemeenschappelijke leefruimte van de kamers. (Cat III)

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

- In de gemeenschappelijke leefruimte achteraan de achterbouw is een combi-toestel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchtingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)

- De rookgassenafvoer van het combi-toestel type B is scheef uitgevoerd waardoor er een grote kans bestaat dat er een opening tussen de verschillende buizen is ontstaan. Waardoor de afvoer van rookgassen bemoeilijkt worden. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Het is noodzakelijk de rookgassenafvoer uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 3 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (48,23 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.

Aangezien de woning wordt bewoond door 8 bewoners, is de **bezettingsnorm overschreden. Er is echter geen overbewoning.**

3. Kamer 1-1 (1ste verdieping - achter)

We stelden volgende gebreken vast in deze kamer:

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

- Condenserend vocht met schimmelvorming ter hoogte van de dakkoepel in de leefruimte.

- Condenserend vocht met schimmelvorming aan het plafond in de leefruimte, ter hoogte van de achtergevel.

3.2 WANDEN - VOCHTSCHADE

- Condenserend vocht met schimmelvorming aan de achtergevel, zijgevel links en zijgevel rechts in de leefruimte.

3.3 WANDEN - AFWERKING van de wanden

- Het voegwerk in de toiletruimte ontbreekt gedeeltelijk, ook staat de betegeling deels bol aan de zijgevel rechts.

- Beschadigde wandtegels ter hoogte van de lavabo in de toiletruimte.

3.4 (draag)VLOER(en) - AFWERKING van de (draag)vloer(en)

- Losse vloertegels ter hoogte van de schouw, achter de kachel type B.

- Ontbrekende vloerafwerking in de leefruimte vooraan, naast de toegangsdeur.

3.5 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- Op het moment van het onderzoek was er geen warm water voelbaar aan de lavabo.

3.6 ELEKTRICITEIT - indicatie van een risico op elektrocutie

- Losse elektrische leiding met aan het uiteinde een lusterklem ter hoogte van de vloer naast de toegangsdeur van de kamer. Het is noodzakelijk dat de leiding wordt weggewerkt in een verdeeldoos of aangesloten wordt volgens de geldende normen.

3.7 VERWARMING

- Er is een kachel type B in de leefruimte geplaatst die op het moment van het onderzoek niet in werking was. Er wordt gebruik gemaakt van mobiele elektrische verwarmingselementen. Deze worden enkel beschouwd als bijverwarming. (Cat III)

3.8 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de kamer is een kachel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchtingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)

W124-TU007

- Niet luchtdichte toestellen mogen niet opgesteld worden in kamers. Het toestel type B dient volledig verwijderd te worden.
- In de gemeenschappelijke leefruimte achteraan de achterbouw is een combi-toestel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchttingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)
- De rookgassenafvoer van het combi-toestel type B is scheef uitgevoerd waardoor er een grote kans bestaat dat er een opening tussen de verschillende buizen is ontstaan. Waardoor de afvoer van rookgassen bemoeilijkt worden. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Het is noodzakelijk de rookgassenafvoer uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)
- Niet luchtdichte toestellen mogen niet opgesteld worden in gemeenschappelijke ruimtes. Het toestel type B dient volledig verwijderd te worden.
- In de gemeenschappelijke bergplaats, naast 0/K1, is er een combi-toestel type C geïnstalleerd. Op het moment van het onderzoek was de buitenste buis niet luchtdicht aangesloten. Hierdoor onttrekt het toestel toch voor een deel de zuurstof uit de bergplaats. Het is noodzakelijk de buitenste buis van het combi-toestel volledig luchtdicht aan te sluiten.

3.9 TOEGANKELIJKHEID

- De leuning van de gemeenschappelijke trap naar de 1e verdieping hangt gedeeltelijk los. De 3e aantrede onderaan de gemeenschappelijke trap is rot waardoor deze volledig verzakt is. Hierdoor wordt het belopen van de trap bemoeilijkt.
- Aan het 1e deel van de gemeenschappelijke trap naar de 2e verdieping ontbreekt een leuning. Aan het 2e deel van de gemeenschappelijke trap naar de 2e verdieping hangt de leuning grotendeels los waardoor deze niet gebruikt kan worden door de bewoners. Dit stuk van de trap is zeer steil.
- Het raam tot op de vloer in de leefruimte komt uit op een plat dak dat op het moment van het onderzoek door de bewoners wordt gebruikt als terras. Er is geen borstwering voorzien ter hoogte van de zijkanten van het plat dak. Er is een zeer reëel valgevaar aanwezig. Het is noodzakelijk een borstwering te voorzien volgens de geldende normen. (Cat III)
- De kamer is niet slotvast afsluitbaar. Er is geen degelijk slot voorzien op de deur of een sleutel.
- Er is maar 1 brievenbus en 2 bellen voorzien voor alle entiteiten.

3.10 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- Ontbrekende rookmelder in de kamer.

3.11 TOILETFUNCTIE

- Het toilet is niet slotvast afgescheiden van de leefruimte, er wordt gebruik gemaakt van een kleine schuifslotje dat onveilig schuift in de deuroplijsting.
- De verluchttingsopening in de toiletruimte zit volledig dicht op het moment van het onderzoek.

3.12 Opmerkingen

- Achter de kachel type B komt een gasleiding met gasstop door de vloer zonder gebruik te maken van een mantelbuis. Er is geen aantasting zichtbaar aan de gasleiding, hierdoor wordt er enkel een opmerking gegeven.

Deze kamer heeft een totaal van 16 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensionwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

■ ELEKTRICITEIT**Kamer 0/1 (eigenaar):**

- Aan de zekeringkast ontbreekt een afdekkap ter hoogte van de onderste rail. Bij rechtstreeks contact met de geleiders bestaat er een risico op elektrocutie. Het is noodzakelijk een afdekkap in de zekeringkast te plaatsen. (Cat III)

Woning 0/2:

- In de woning wordt er door de bewoners veel gebruik gemaakt van in serie geplaatste stekkerblokken. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

Kamer 1/1:

- In de leefruimte worden meerdere stekkerblokken in serie op elkaar aangesloten. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

0/K1 gemeenschappelijke keuken:

- Er wordt in de gemeenschappelijke keuken veel gebruik gemaakt van stekkerblokken, deels in serie gekoppeld. Op deze stekkerblokken worden meerdere klasse I toestellen met grote vermogens op aangesloten. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op brandgevaar. (Cat III)

■ VERWARMING

- Er is een kachel type B in de leefruimte geplaatst die op het moment van het onderzoek niet in werking was. Er wordt gebruik gemaakt van mobiele elektrische verwarmingselementen. Deze worden enkel beschouwd als bijverwarming. (Cat III)

LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de kamer is een kachel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchttingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)
- In de gemeenschappelijke leefruimte achteraan de achterbouw is een combi-toestel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchttingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten

WI24-TU007

verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)

- De rookgassenafvoer van het combi-toestel type B is scheef uitgevoerd waardoor er een grote kans bestaat dat er een opening tussen de verschillende buizen is ontstaan. Waardoor de afvoer van rookgassen bemoeilijkt worden. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Het is noodzakelijk de rookgassenafvoer uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

■ **TOEGANKELIJKHEID**

- Het raam tot op de vloer in de leefruimte komt uit op een plat dak dat op het moment van het onderzoek door de bewoners wordt gebruikt als terras. Er is geen borstwering voorzien ter hoogte van de zijkanten van het plat dak. Er is een zeer reëel valgevaar aanwezig. Het is noodzakelijk een borstwering te voorzien volgens de geldende normen. (Cat III)

■ **Overbenutting van de gemeenschappelijke badfunctie met meer dan 100%.**

■ **Overbenutting van de gemeenschappelijke keukenfunctie met meer dan 100%.**

De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 2 personen. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (27,92 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 2 personen.

Aangezien de kamer wordt bewoond door 3 bewoners, is de **bezettingsnorm overschreden. Er is echter geen overbewoning.**

4. Kamer 1-2 (1ste verdieping - vooraan)

We stelden volgende gebreken vast in deze kamer:

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

- Losse planchetten aan het plafond, alsook deels ontbrekende plafondafwerking in de kamer.

4.2 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- Er is geen lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water voorzien in de kamer.

4.3 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de gemeenschappelijke leefruimte achteraan de achterbouw is een combi-toestel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchtingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)

- De rookgassenafvoer van het combi-toestel type B is scheef uitgevoerd waardoor er een grote kans bestaat dat er een opening tussen de verschillende buizen is ontstaan. Waardoor de afvoer van rookgassen bemoeilijkt worden. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Het is noodzakelijk de rookgassenafvoer uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

- Niet luchtdichte toestellen mogen niet opgesteld worden in gemeenschappelijke ruimtes. Het toestel type B dient volledig verwijderd te worden.

- In de gemeenschappelijke bergplaats, naast 0/K1, is er een combi-toestel type C geïnstalleerd. Op het moment van het onderzoek was de buitenste buis niet luchtdicht aangesloten. Hierdoor ontleemt het toestel toch voor een deel de zuurstof uit de bergplaats. Het is noodzakelijk de buitenste buis van het combi-toestel volledig luchtdicht aan te sluiten.

4.4 TOEGANKELIJKHEID

- De leuning van de gemeenschappelijke trap naar de 1e verdieping hangt gedeeltelijk los. De 3e aantrede onderaan de gemeenschappelijke trap is rot waardoor deze volledig verzakt is. Hierdoor wordt het belopen van de trap bemoeilijkt.

- Aan het 1e deel van de gemeenschappelijke trap naar de 2e verdieping ontbreekt een leuning. Aan het 2e deel van de gemeenschappelijke trap naar de 2e verdieping hangt de leuning grotendeels los waardoor deze niet gebruikt kan worden door de bewoners. Dit stuk van de trap is zeer steil.

- De kamer is niet slotvast afsluitbaar. Er is geen degelijk slot voorzien op de deur of een sleutel.

- Er is maar 1 brievenbus en 2 bellen voorzien voor alle entiteiten.

4.5 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- Ontbrekende rookmelder in de kamer.

Deze kamer heeft een totaal van 16 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 5 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.

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

ELEKTRICITEIT

Kamer 0/1 (eigenaar):

- Aan de zekeringkast ontbreekt een afdekkap ter hoogte van de onderste rail. Bij rechtstreeks contact met de geleiders bestaat er een risico op elektrocutie. Het is noodzakelijk een afdekkap in de zekeringkast te plaatsen. (Cat III)

Woning 0/2:

- In de woning wordt er door de bewoners veel gebruik gemaakt van in serie geplaatste stekkerblokken. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

Kamer 1/1:

- In de leefruimte worden meerdere stekkerblokken in serie op elkaar aangesloten. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het

W124-TU007

is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

0/K1 gemeenschappelijke keuken:

- Er wordt in de gemeenschappelijke keuken veel gebruik gemaakt van stekkerblokken, deels in serie gekoppeld. Op deze stekkerblokken worden meerdere klasse I toestellen met grote vermogens op aangesloten. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op brandgevaar. (Cat III)

■ LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de gemeenschappelijke leefruimte achteraan de achterbouw is een combi-toestel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchtingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)

- De rookgassenafvoer van het combi-toestel type B is scheef uitgevoerd waardoor er een grote kans bestaat dat er een opening tussen de verschillende buizen is ontstaan. Waardoor de afvoer van rookgassen bemoeilijkt worden. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Het is noodzakelijk de rookgassenafvoer uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

■ Overbenutting van de gemeenschappelijke toiletfunctie met meer dan 100%.

■ Overbenutting van de gemeenschappelijke badfunctie met meer dan 100%.

■ Overbenutting van de gemeenschappelijke keukenfunctie met meer dan 100%.

De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 1 persoon. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokale (1) en de netto-vloeroppervlakte (16,76 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 1 persoon.

Aangezien de kamer wordt bewoond door 3 bewoners, is de **bezettingsnorm overschreden. Er is echter geen overbewoning.**

5. Kamer 2-1 (2de verdieping - gehele verdieping)

We stelden volgende gebreken vast in deze kamer:

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

- Zichtbare vochtschade aan de dakvlakramen in de kamer.

5.2 (draag)VLOER(en) - AFWERKING van de (draag)vloer(en)

- De draagvloer ter hoogte van het trapgat buigt deels door wanneer er over gelopen wordt.

5.3 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- Er ontbreekt een balustrade in de kamer, ter hoogte van het trapgat. Hierdoor is er een zeer reëel valgevaar aanwezig. Het is noodzakelijk een balustrade volgens de geldende normen te plaatsen. (Cat III)

5.4 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- Er is geen lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water voorzien in de kamer.

5.5 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de gemeenschappelijke leefruimte achteraan de achterbouw is een combi-toestel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchtingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)

- De rookgassenafvoer van het combi-toestel type B is scheef uitgevoerd waardoor er een grote kans bestaat dat er een opening tussen de verschillende buizen is ontstaan. Waardoor de afvoer van rookgassen bemoeilijkt worden. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Het is noodzakelijk de rookgassenafvoer uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

- Niet luchtdichte toestellen mogen niet opgesteld worden in gemeenschappelijke ruimtes. Het toestel type B dient volledig verwijderd te worden.

- In de gemeenschappelijke bergplaats, naast 0/K1, is er een combi-toestel type C geïnstalleerd. Op het moment van het onderzoek was de buitenste buis niet luchtdicht aangesloten. Hierdoor onttrekt het toestel toch voor een deel de zuurstof uit de bergplaats. Het is noodzakelijk de buitenste buis van het combi-toestel volledig luchtdicht aan te sluiten.

5.6 TOEGANKELIJKHEID

- De leuning van de gemeenschappelijke trap naar de 1e verdieping hangt gedeeltelijk los. De 3e aantrede onderaan de gemeenschappelijke trap is rot waardoor deze volledig verzakt is. Hierdoor wordt het belopen van de trap bemoeilijkt.

- Aan het 1e deel van de gemeenschappelijke trap naar de 2e verdieping ontbreekt een leuning. Aan het 2e deel van de gemeenschappelijke trap naar de 2e verdieping hangt de leuning grotendeels los waardoor deze niet gebruikt kan worden door de bewoners. Dit stuk van de trap is zeer steil.

- De kamer is niet slotvast afsluitbaar. Er is geen deur voorzien om de kamer af te sluiten.

- Er is maar 1 brievenbus en 2 bellen voorzien voor alle entiteiten.

5.7 TOTALE NETTOVLOEROPPervlakte WOONLOKALEN

- De kamer heeft een netto-vloeroppervlakte van 7,62m² en is hierdoor te klein voor bewoning.

5.8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- Ontbrekende rookmelder in de kamer.

Deze kamer heeft een totaal van 17 kleine gebreken in categorie I, 14 ernstige gebreken in categorie II en 6 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 in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

■ **ELEKTRICITEIT**

Kamer 0/1 (eigenaar):

- Aan de zekeringkast ontbreekt een afdekkap ter hoogte van de onderste rail. Bij rechtstreeks contact met de geleiders bestaat er een risico op elektrocutie. Het is noodzakelijk een afdekkap in de zekeringkast te plaatsen. (Cat III)

Woning 0/2:

- In de woning wordt er door de bewoners veel gebruik gemaakt van in serie geplaatste stekkerblokken. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

Kamer 1/1:

- In de leefruimte worden meerdere stekkerblokken in serie op elkaar aangesloten. Dit geeft een risico op brandgevaar. Het is noodzakelijk de aansluitingen uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

0/K1 gemeenschappelijke keuken:

- Er wordt in de gemeenschappelijke keuken veel gebruik gemaakt van stekkerblokken, deels in serie gekoppeld. Op deze stekkerblokken worden meerdere klasse I toestellen met grote vermogens op aangesloten. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op brandgevaar. (Cat III)

■ **TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN**

- Er ontbreekt een balustrade in de kamer, ter hoogte van het trapgat. Hierdoor is er een zeer reëel valgevaar aanwezig. Het is noodzakelijk een balustrade volgens de geldende normen te plaatsen. (Cat III)

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

- In de gemeenschappelijke leefruimte achteraan de achterbouw is een combi-toestel type B geïnstalleerd. Er is geen verluchttingsrooster (rechtstreeks naar buiten en permanent open) aanwezig om voldoende verbrandingslucht aan te voeren. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. De plaatsing van gastoestellen met gesloten verbrandingskamer (type C) heeft de voorkeur omdat dergelijke gastoestellen geen CO risico veroorzaken indien deze volgens de geldende normen zijn geïnstalleerd. Het bijvoorbeeld installeren van een centrale verwarming d.m.v. een gastoestel (combiketel of CV-ketel) van het type C heeft de voorkeur omdat deze de veiligheid garandeert mits de plaatsing technisch mogelijk is. (Cat III)

- De rookgasafvoer van het combi-toestel type B is scheef uitgevoerd waardoor er een grote kans bestaat dat er een opening tussen de verschillende buizen is ontstaan. Waardoor de afvoer van rookgassen bemoeilijkt worden. Dit gebrek vormt een verhoogd risico op Co-vergiftiging. Het is noodzakelijk de rookgasafvoer uit te voeren volgens de geldende normen. (Cat III)

■ **Overbenutting van de gemeenschappelijke toiletfunctie met meer dan 100%.**

■ **Overbenutting van de gemeenschappelijke badfunctie met meer dan 100%.**

■ **Overbenutting van de gemeenschappelijke keukenfunctie met meer dan 100%.**

De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 0 personen. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (7,62 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 0 personen. **De woning is te klein voor bewoning.**

Aangezien de kamer wordt bewoond door 2 bewoners, is de **bezettingsnorm overschreden. Er is echter geen overbewoning.**

6. Bad in Badkamer met toilet 0/BT (Gelijkvloers - links midden)

We stelden volgende gebreken vast in het bad in badkamer met toilet:

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

- Condenserend vocht met schimmelvorming aan het plafond in de gemeenschappelijke badkamer.

6.2 WANDEN - VOCHTSCHADE

- Zichtbare vochtschade door opstijgend vocht aan de zijgevel links.

- Zichtbare vochtschade aan de scheidingsmuur met de gemeenschappelijke bergplaats gelegen achter de gemeenschappelijke badkamer.

- Condenserend vocht met schimmelvorming aan de voegen en kitwerk in de douche.

- Condenserend vocht met schimmelvorming in de kast onder de lavabo.

6.3 ELEKTRICITEIT - indicatie van een risico op elektrocutie

- Het lichtpunt aan het plafond in de gemeenschappelijke badkamer hangt binnen zone 2 van de douche (d.w.z. binnen 60cm van de doucherand en lager dan 2,25m) Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk het lichtpunt buiten een zone 60cm, gemeten vanaf de doucherand, te plaatsen, of een lichtpunt te plaatsen met een hoge beschermingsfactor tegen vocht (vb. IPX4).

6.4 LUCHTKWALITEIT

- Er is geen verluchttingsmogelijkheid in de ingesloten gemeenschappelijke badkamer. De gedwongen verluchting mondt uit in de gemeenschappelijke bergplaats achter de gemeenschappelijke badkamer.

6.5 BADFUNCTIE

- De gemeenschappelijke badkamer is niet slotvast afsluitbaar. De toegangsdeur kan enkel afgesloten worden door op een onveilige wijze een haakje te steken in 2 oogjes die gemonteerd zijn in de deuromlijsting en de toegangsdeur.

Het bad in badkamer met toilet heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en is bijgevolg niet conform voor de functieafhankelijke kamers.

W124-TU007

7. Toilet in Badkamer met toilet 0/BT (Gelijkvloers - links midden)

We stelden volgende gebreken vast in het toilet in badkamer met toilet:

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

- Condenserend vocht met schimmelvorming aan het plafond in de gemeenschappelijke badkamer.

7.2 WANDEN - VOCHTSCHADE

- Zichtbare vochtschade door opstijgend vocht aan de zijgevel links.

- Zichtbare vochtschade aan de scheidingsmuur met de gemeenschappelijke bergplaats gelegen achter de gemeenschappelijke badkamer.

- Condenserend vocht met schimmelvorming aan de voegen en kitwerk in de douche.

- Condenserend vocht met schimmelvorming in de kast onder de lavabo.

7.3 ELEKTRICITEIT - indicatie van een risico op elektrocutie

- Het lichtpunt aan het plafond in de gemeenschappelijke badkamer hangt binnen zone 2 van de douche (dwz binnen 60cm van de doucherand en lager dan 2,25m) Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk het lichtpunt buiten een zone 60cm, gemeten vanaf de doucherand, te plaatsen, of een lichtpunt te plaatsen met een hoge beschermingsfactor tegen vocht (vb. IPX4).

7.4 LUCHTKWALITEIT

- Er is geen verluchttingsmogelijkheid in de ingesloten gemeenschappelijke badkamer. De gedwongen verluchting mondt uit in de gemeenschappelijke bergplaats achter de gemeenschappelijke badkamer.

7.5 TOILETFUNCTIE

- Het gemeenschappelijk toilet staat los op de vloer. Het is noodzakelijk het toilet voldoende vast te monteren op de vloer.

- Het gemeenschappelijk toilet is slecht aangesloten op de afvoer, waardoor bij het doorspoelen van het toilet er water lekt ter hoogte van de afvoer. Men heeft er op het moment van het onderzoek een vod rond gewikkeld om het water tegen te houden, de vod was echter volledig doordrenkt met water. Het is noodzakelijk het toilet aan te sluiten volgens de geldende normen.

- De gemeenschappelijke badkamer is niet slotvast afsluitbaar. De toegangsdeur kan enkel afgesloten worden door op een onakkundige wijze een haakje te steken in 2 oogjes die gemonteerd zijn in de deuroplijsting en de toegangsdeur.

- Het toilet en de douche staan in dezelfde gemeenschappelijke badkamer. Wanneer een bewoner gebruikt maakt van het toilet, kan een andere bewoner geen gebruik maken van de douche en andersom is dit hetzelfde.

Het toilet in badkamer met toilet heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en is bijgevolg niet conform voor de functieafhankelijke kamers.

8. Gemeenschappelijke keuken 0/K1 (Gelijkvloers - rechts midden)

We stelden volgende gebreken vast in de gemeenschappelijke keuken:

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

- Condenserend vocht met schimmelvorming ter hoogte van de dakkoepel in de gemeenschappelijke keuken.

8.2 ELEKTRICITEIT - indicatie van een risico op elektrocutie

- Ontbrekende drukknop aan een schakelaar achteraan in de gemeenschappelijke keuken.

8.3 LUCHTKWALITEIT

- Er is geen verluchttingsmogelijkheid in de gemeenschappelijke keuken, er is geen opengaand raam voorzien. De dakkoepel kan niet geopend worden.

8.4 KEUKENFUNCTIE

- Onvoldoende natuurlijke verlichting mogelijk in het voorste gedeelte van de gemeenschappelijke keuken, er is enkel een dakkoepel voorzien helemaal achteraan de gemeenschappelijke keuken.

De gemeenschappelijke keuken heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en is bijgevolg niet conform voor de functieafhankelijke kamers.

Gebreken aan de gemeenschappelijke functies kunnen een weerslag hebben op de woningkwaliteit van de bewoners van de kamers. Als er **voldoende conforme functies** zijn (geen gebreken van categorie II of III en niet meer dan 6 gebreken categorie I) voor de functieafhankelijke kamers, worden enkel de **gebreken in categorie III van elke afzonderlijke functie** doorgerekend aan de afhankelijke kamers. Zijn er **onvoldoende conforme functies**, worden **alle gebreken van de niet-conforme functies** doorgerekend aan de afhankelijke kamers.

■ Er zijn **onvoldoende conforme gemeenschappelijke badfuncties** voor de functieafhankelijke kamers.

Er worden 5 gebreken in categorie I, 1 gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III toegekend aan de afhankelijke kamers.

■ Er zijn **onvoldoende conforme gemeenschappelijke toiletfuncties** voor de functieafhankelijke kamers.

Er worden 5 gebreken in categorie I, 3 gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III toegekend aan de afhankelijke kamers.

■ Er zijn **onvoldoende conforme gemeenschappelijke keukenfuncties** voor de functieafhankelijke kamers.

Er worden 3 gebreken in categorie I, 1 gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III toegekend aan de afhankelijke kamers.

Er wordt eveneens een gebrek toegekend aan de functieafhankelijke kamers wanneer de **objectieve bezettingsnorm van de gemeenschappelijke functies** ten aanzien van de functieafhankelijke kamers wordt overschreden. De categorie van het gebrek is

afhankelijk van de ernst van de overschrijding. Er wordt enkel rekening gehouden met conforme functies.

- Voor de badfunctie worden 0 conforme functies in aanmerking genomen. Per 10 bewoners dient er minstens één douche/bad te zijn. De badfunctie is geschikt voor 0 bewoners. De bezettingsnorm van de functieafhankelijke kamers bedraagt 4. Er wordt een gebrek in categorie III toegekend aan de functieafhankelijke kamers.
- Voor de toiletfunctie worden 0 conforme functies in aanmerking genomen. Per 6 bewoners dient er minstens één toilet te zijn. De toiletfunctie is geschikt voor 0 bewoners. De bezettingsnorm van de functieafhankelijke kamers bedraagt 2. Er wordt een gebrek in categorie III toegekend aan de functieafhankelijke kamers.
- Voor de gemeenschappelijke keukenfunctie wordt een totale oppervlakte van 0 m² in aanmerking genomen. Per bewoner dient de gemeenschappelijke keukenfunctie minstens 1,5 m² te bedragen. De oppervlakte aan conforme keukenfunctie is geschikt voor 0 bewoners. De bezettingsnorm van de functieafhankelijke kamers bedraagt 4. Er wordt een gebrek in categorie III toegekend aan de functieafhankelijke kamers.

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 27/02/2024 werd volgende bewoning vastgesteld:

- Woning 0-2:
- Kamer 1-1:
- Kamer 1-2:
- Kamer 2-1:

Bijgevolg zijn alle voorwaarden verenigd om betrokkene veroordeeld te horen om over te gaan tot herbestemming conform de bepalingen van de VCRO of sloop, tenzij dit verboden is.

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.

In dit geval dient de rechtbank echter vast te stellen dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voor handen is voor de actuele staat van de woning.

Volgende stedenbouwkundige schending(en) werden vastgesteld:

- Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen (artikel 4.2.1, 7° Vlaamse Codex RO)
- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed (artikel 4.2.1, 6° Vlaamse Codex RO)

Er werd door de lokale politie Turnhout een proces-verbaal opgesteld met nummer TU.66.L1.005054/2024 dd. 27/03/2024 voor het wijzigen van het aantal woonentiteiten van 1 naar 5 en het wijzigen van de hoofdfunctie van de tuinberging (niet woonfunctie) naar een woning zonder voorafgaande vergunning.

Om deze reden kan niet het herstel van het pand gevraagd worden, aangezien de betrokkene dan veroordeeld zou worden om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen.

Deze stedenbouwkundige schending mag de wooninspecteur ook niet beletten om toch een herstelvordering uit te brengen, aangezien anders de overtreder zou beloond worden omdat hij een stedenbouwkundige schending heeft begaan en overtreders die 'enkel' een schending van de Vlaamse Codex Wonen begingen, benadeeld zouden worden.

Vanuit de doelstelling van de Vlaamse Codex Wonen in het algemeen en de herstelvordering in het bijzonder, wordt daarom gevorderd dat de rechtbank beveelt dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepaling van de

W124-TU007

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De overtreder dient dus:

- ofwel het pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

Deze herstellvordering verhindert niet dat de overtreder een omgevingsvergunning bekomt voor een woonfunctie, waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door ervoor te zorgen dat het alsdan vergunde pand integraal voldoet aan de vereisten van conformiteit.

Indien de rechter bij de beoordeling van de herstellvordering van oordeel is dat onvoldoende is aangetoond dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dient hij ambtshalve het voorwerp van de herstelmaatregel te bepalen en het herstel van alle gebreken te bevelen (= de principiële herstelmaatregel).

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 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.

Opgemaakt op 29/04/2024



Digitaal ondertekend
door Ira Van Deun
(Signature)
Datum: 2024.04.29
13:48:26 +02'00'

Ira Van Deun
Wooninspecteur