

Dossier: DE.66.RW.103500/2013

HERSTELVORDERING

in toepassing van:

Artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode)

I. Feitelijke gegevens:

Ligging:

Ninovestraat 173, 9450 Haaltert

Kadastraal:

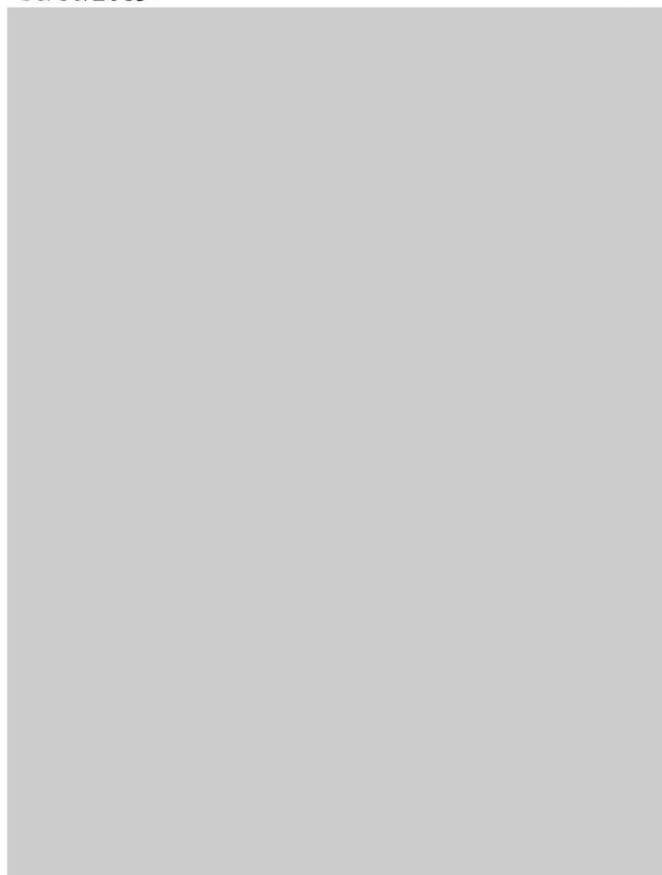
HAALTERT 1 AFD/HAALTERT - Sectie B - Nummer 1888 E 0 0

Tijdstip:

18/10/2013

Eigendom van:

Overtreder/verhuurder:



Beknorte beschrijving van de wederrechtelijke handelingen:

Bij inbreuk op de artikelen 2, 3, 4, 5, 17bis en 20 van de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed te huur of ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk een pand met 3 kamers (waarvan 2 bewoond) en gemeenschappelijke ruimten gelegen te 9450 Haalter, Ninovestraat 173

II. Historiek van het dossier:

Op 10/04/2009 ging een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen ter plaatse. Hij stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De woning behaalde een totaal van 72 strafpunten.

De gewestelijk ambtenaar adviseerde op 27/04/2009 de ongeschikt- en onbewoonbaarheid. De woning werd op 18/06/2009 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester. Nadien werd vastgesteld dat de bewoning werd verder gezet.

Om deze reden gingen wij op 18/10/2013 ter plaatse.

III. Gerechtelijke afhandeling:

Proces-verbaal:

nummer: DE.66.RW.103500/2013 datum: 18/10/2013

opgesteld door: Sylvie De Roo

overgemaakt aan de procureur des Konings te Gent

IV. 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 het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

⇒ 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 bepaling 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.

De rechter dient de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde.

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

MOTIVERING

A. De regelgeving

Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode 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 verluchtungs Mogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
5. de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
6. de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
7. de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
8. de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
9. de minimale energetische prestaties;
10. de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

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 20bis van de Vlaamse Wooncode heeft de wooninspecteur de bevoegdheid om een herstellvordering 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 18/10/2013 werd het volgende vastgesteld:

- kamer 0/1 telt 64 strafpunten en is ongeschikt.
- kamer 0/2 telt 79 strafpunten en is ongeschikt en overbewoond.
- kamer 0/3 was niet bewoond. Deze kamer werd echter wel onderzocht en telt 64 strafpunten en is ongeschikt.

Volgende gebreken werden vastgesteld:

Gebouw

Vocht binnenmuren gemeenschappelijk deel van het pand

- * Er is vochtschade in de gemeenschappelijke hal aan de muur naar de badkamer.
- * Verschillende delen van de kelder staan onder water.

Elektriciteit - indicatie van een risico op ontploffing/brand

Gebouw

- * In de hal is een koelkast aangesloten op een stopcontact zonder aarding. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardgeleider (toestellen klasse I: koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...). Het is nodig stopcontact met een aarding te plaatsen.
- * De afdekplaatjes rond de zekeringen van de elektrisch verdeelborden in de drukkerij ontbreken.
- * Er is geen keuringsattest van de recent gewijzigde elektrische installatie aanwezig. Een keuringsattest door een erkend keuringsorganisme is verplicht door het AREI na aanpassings- en/of uitbreidingswerken aan de elektrische installatie.

Kamer achter links

- * Loshangend stopcontact met aanraakbare onder spanning staande delen links van de deur.

Gemeenschappelijke keuken

- * In de gemeenschappelijke keuken is er een koelkast en microgolf aangesloten op stopcontacten zonder aarding. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardgeleider (toestellen klasse I: koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...). Het is nodig stopcontacten met een aarding te plaatsen.

Gemeenschappelijke badkamer.

- * Het stopcontact links van de lavabo in de gemeenschappelijke badkamer is voorzien van een aardingspen, maar is niet aangesloten op een aardgeleider. Dit geeft een vals gevoel van veiligheid.

Gemeenschappelijke badfunctie met toilet (gelijkvloers verdieping)

Vocht muren

- * Er is vochtschade met schimmelvorming in de gemeenschappelijke badkamer ter hoogte van de douchestang.

Gebreken aan de toiletfunctie

- * Het toilet en het ligbad bevinden zich in 1 lokaal. Er is geen privacy tussen deze twee functies.

Gebreken aan de badfunctie

- * De gemeenschappelijke badkamer is niet afgesloten van de keuken. Via de koepel in het plafond is er contact tussen de badkamer en keuken.

Andere gebreken

*Het deksel van de waterspoeling van het toilet ontbreekt.

Gemeenschappelijke kook-/leefruimte (gelijkvloers verdieping)

Vocht muren

*Er is vochtschade met schimmelvorming in de gemeenschappelijke keuken aan de muur naar de badkamer.

Luchtqualiteit - verluchting

*Er is geen opengaand raam of ventilatie naar de rechtstreekse buitenlucht aanwezig in de gemeenschappelijke kook-en leefruimte. De ramen monden uit in de veranda.

Gebreken aan de keukenfunctie

*Er zijn geen twee vrije geaarde stopcontacten aanwezig in de gemeenschappelijke keuken.

*Er is geen kookfornuis aanwezig in de gemeenschappelijke keuken.

Kamer 0/1 (gelijkvloers) - vooraan

Tekortkomingen ramen en/of deuren

*Het raam in de kamer is verweerd (houtrot, afbladderende verf). Het is aangewezen het raam vakkundig te herstellen en te verven.

Gebreken aan trappen en overlopen

*De trap naar de kelder is niet voorzien van een leuning.

Sanitair - gebreken aan lavabo

*De kamer beschikt niet over een lavabo met toevoer van warm en koud water.

Ontbrekende brievenbus en/of bel

*De kamer beschikt niet over een brievenbus en deurbel.

Inbreuk op de rookmeldersverplichting

*De kamer is niet uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en/of de kamerwoning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één dergelijke rookmelder.

Kamer 0/2 (gelijkvloers) - midden

Tekortkomingen ramen en/of deuren

*Het raam in de kamer is verweerd (houtrot, afbladderende verf). Het is aangewezen het raam vakkundig te herstellen en te verven.

Gebreken aan trappen en overlopen

*De trap naar de kelder is niet voorzien van een leuning.

Sanitair - gebreken aan lavabo

*De kamer beschikt niet over een lavabo met toevoer van warm en koud water.

Ontbrekende brievenbus en/of bel

*De kamer beschikt niet over een brievenbus en deurbel.

Minimale netto-vloeroppervlakte

*De netto-vloeroppervlakte van de kamer bedraagt amper 11,19 m² en haalt dus de min. vereiste netto-vloeroppervlakte van 12 m² niet.

Inbreuk op de rookmeldersverplichting

*De kamer is niet uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en/of de kamerwoning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één dergelijke rookmelder.

* * * * *

De betrokkene heeft zich schuldig gemaakt aan het misdrijf omschreven in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode.

Er werd bij het onderzoek ter plaatse immers vastgesteld dat de woonentiteit(en) niet voldeden aan de hoger genoemde minimale kwaliteitsvereisten (eerste constitutief element van het misdrijf).

Er werd eveneens bewoning vastgesteld (tweede constitutief element van het misdrijf).

Op 18/10/2013 werden volgende bewoners aangetroffen:

Bijgevolg zijn alle voorwaarden verenigd om betrokkene veroordeeld te horen om werken uit te voeren om de woonentiteit(en) te laten voldoen aan de hoger genoemde minimale kwaliteitsvereisten.

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 alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Na het doorgevoerde herstel moet(en) de woonentiteit(en) voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en mogen geen gebreken meer overblijven.

Het volledige herstel heeft betrekking op zowel de objectgebonden kwaliteitsvereisten (geen fysieke gebreken meer) als op de subjectgebonden kwaliteitsvereisten (het respecteren van de bezettingsnorm).

Het bekomen van een conformiteitsattest of de opheffing van het besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid volstaat niet.

De Vlaamse Wooncode 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.

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 deze woning.

- ⇒
- Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen (artikel 4.2.1, 7° Vlaamse Codex RO):
het pand werd zonder voorafgaande vergunning omgevormd van een handelshuis met woning naar een pand met 3 kamers en gemeenschappelijke ruimten.

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

Deze stedenbouwkundige inbreuk mag de wooninspecteur ook niet beletten om toch een herstellvordering uit te brengen, aangezien anders de overtreder zou beloond worden omdat hij een stedenbouwkundige inbreuk

heeft begaan en overtreders die 'enkel' een inbreuk op de Vlaamse Wooncode begingen, benadeeld zouden worden.

Vanuit de doelstelling van de Vlaamse Wooncode in het algemeen en de herstellvordering 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 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 de woning 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 stedenbouwkundige vergunning bekomt, 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 alle minimale kwaliteitsvereisten.

D. De modaliteiten van het herstel

1. Hersteltermijn

Artikel 20*bis* van de Vlaamse Wooncode bepaalt de modaliteiten van het herstel.

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

2. Dwangsom

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

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

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

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

3. Machtiging tot ambtshalve uitvoering en terugvordering herhuisvestingskosten

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen moeten gemachtigd worden in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd.

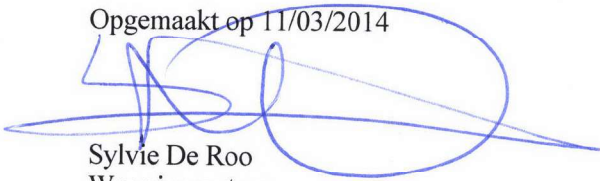
Eveneens moet de wooninspecteur gemachtigd worden om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 17bis, § 2, van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde.

4. Uitvoerbaarheid bij voorraad

Tot slot dient de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad verklaard te worden, zodat de wooninspecteur een snelle uitvoering ervan kan nastreven. Gelet op de graad van ernst van de gebreken aan de woning en de veiligheidsrisico's voor de bewoners daaraan verbonden is een snelle uitvoering immers zeker gewenst. Het wegwerken van de gebreken mag niet uitgesteld worden door processuele vertragingstechnieken.

Bovendien wordt op deze manier een verdere verkrotting van het pand vermeden en wordt de onbeschikbaarheid van het pand op de woningmarkt niet bestendigd.

Opgemaakt op 11/03/2014

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'D' followed by a horizontal line.

Sylvie De Roo
Wooninspecteur