



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.101000/2022 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:

Hoveniersstraat 9, 8500 Kortrijk

KORTRIJK 1 AFD - Sectie E - Nummer 0032/00D002

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 gesloten bebouwing, gelegen te Hoveniersstraat 9, 8500 Kortrijk.

Gerechtelijke afhandeling

PV nr: KO.66.WI.101000/2022, d.d. 14/06/2022 door GUDRUN DE MUYTER

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

W122-KO010

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 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 verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheid 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-KO010

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 9 heeft een totaal van 12 kleine gebreken in categorie I, 8 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

- In de zolderkamer zijn dragende delen van de dakconstructie aangetast door vocht en schimmel.

1.2 DRAAGVLOER(EN) - STABILITEIT

- De dragende profielen in het plafond van de kelder zijn aangetast door corrosie. De stabiliteit van de dragende bouwdelen komt mogelijk in het gedrang.

1.3 ELEKTRICITEIT

cat. II:

- In de woonkamer zit het stopcontact vooraan los in de muur. Er is een risico op elektrocutie. Dit stopcontact is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- Op de zolderkamer hangt het lichtpunt op aan de bedrading van de installatie. Het lichtpunt moet degelijk aan het plafond bevestigd worden.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan hangt het lichtpunt op aan de bedrading van de installatie. Het lichtpunt moet degelijk aan het plafond bevestigd worden.

1.4 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- De woning is niet uitgerust met een rookmelder per bouwlaag en voldoet hierdoor niet aan de rookmeldersverplichting.

1.5 Opmerkingen

- Aan de voorgevel is de afwerking van de goot ernstig verweerd en hangt een deel los.
- In de kelder is de gasleiding aangetast door corrosie. Het is sterk aan te raden de gasleiding te behandelen tegen verdere corrosie en eventuele lekkages in de toekomst.
- Boven de kelderdeur hangt losse bekabeling van de bel. Het is aan te raden de bekabeling degelijk te bevestigen en verbindingen uit te voeren in een aftakdoos.
- In de badkamer lekt het toilet. Er dient nagezien te worden of de dragende delen van de draagvloer niet aangetast zijn door houtrot. De stabiliteit van de dragende delen van de verdiepingsvloer komt mogelijks in het gedrang.
- In de zolderkamer is vochtschade aan de draagvloer aanwezig. Er dient nagezien te worden of de dragende delen van de draagvloer niet aangetast zijn door houtrot. De stabiliteit van de dragende delen van de zoldervloer komt mogelijks in het gedrang.

Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek 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.

2. Woning 9 (Eengezinswoning -)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

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

cat. I:

- In de woonkamer vooraan is aan het plafond vochtschade ten gevolge van het lekkende toilet in de badkamer.

Cat. III:

- In de zolderkamer is op verschillende plaatsen aan het plafond ernstige vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig. met gevolgschade en schimmelvorming op plafond en muren in de badkamer en nachthal

WI22-KO010

2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE

- In de woonkamer is aan de buitenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de keuken is aan de buitenmuur vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

Cat. II:

- In de badkamer is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is aan de buitenmuur vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

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

- In de inkomhal is beschadiging aan de afwerking van de buitenmuren aanwezig ter hoogte van de voordeur.

2.4 RAMEN EN DEUREN

- Algemene verwerking van het buitenschijnwerk in de woning.
- Het glas van het raam in de zolderkamer is gebroken.

2.5 ONDERSTE (draag)VLOER(en) - VOCHTSCHADE

- In de zolderkamer is aan de vloer vochtschade aanwezig.
- In de badkamer is aan de vloer ter hoogte van het lekkende toilet vochtschade aanwezig.

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

- In de inkomhal zijn gebroken plinten aanwezig.
- In de woonkamer aan de deur naar de inkomhal de dekvloer omhoog gekomen.

2.7 BINNENWANDEN - VOCHTSCHADE

- In de keuken is aan de binnenmuur vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

2.8 BINNENWANDEN - AFWERKING van de binnenwanden

- In de badkamer hangt de deur aan de trap naar de zolderverdieping los waardoor deze niet volledig dicht kan.

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

- In de inkomhal is beschadiging aan het plafond ter hoogte van de lamp aanwezig.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is barstvorming in de plafdafwerking aanwezig.

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

- In de badkamer is er beschadiging aan de dekvloer aanwezig.

2.11 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

Cat. I:

- Aan de trap naar de 1ste verdieping is de trapleuning niet over de volledige lengte van de trap geplaatst. Onderaan de trap ontbreekt een deel trapleuning. De aanwezige trapleuning is onvoldoende vast bevestigd.

Cat. III:

- Aan de trap naar de zolderkamer is geen leuning aanwezig over de volledige lengte van de trap en op de zolderverdieping ontbreekt een voldoende hoge, stevige en veilige borstwering rond de trapopening. Er is een valgevaar.

2.12 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- Aan het toilet in de badkamer lekt de jachtbak bij het doorspoelen.

2.13 LICHT

- In de woonkamer achteraan is er geen mogelijkheid om rechtopstaand horizontaal naar buiten te kijken. De ramen bevinden zich bovenaan het lokaal.

2.14 LUCHTKWALITEIT

- In de woonkamer vooraan is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.
- In de woonkamer achteraan is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.

2.15 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de woonkamer achteraan 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 achteraan 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.

2.16 ENERGETISCHE PRESTATIE

- Het EPC heeft een gemiddelde score van 562 kWh / (m² jaar). De maximale waarde voor dit type van woning is 450 kWh / (m² jaar). Tijdens het onderzoek kon de aanwezigheid van dakisolatie van het volledige hellend en platte dak niet vastgesteld worden.
- In de woning zijn niet alle ramen van de woonlokalen uitgerust met dubbele beglazing.

WI22-KO010

Deze woning heeft een totaal van 12 kleine gebreken in categorie I, 8 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 in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

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

cat. I:

- In de woonkamer vooraan is aan het plafond vochtschade ten gevolge van het lekkende toilet in de badkamer.

Cat. III:

- In de zolderkamer is op verschillende plaatsen aan het plafond ernstige vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig. met gevolgschade en schimmelvorming op plafond en muren in de badkamer en nachthal

■ TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

Cat. I:

- Aan de trap naar de 1ste verdieping is de trapleuning niet over de volledige lengte van de trap geplaatst. Onderaan de trap ontbreekt een deel trapleuning. De aanwezige trapleuning is onvoldoende vast bevestigd.

Cat. III:

- Aan de trap naar de zolderkamer is geen leuning aanwezig over de volledige lengte van de trap en op de zolderverdieping ontbreekt een voldoende hoge, stevige en veilige borstwering rond de trapopening. Er is een valgevaar.

■ LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de woonkamer achteraan 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 achteraan 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 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 (5) en de netto-vloeroppervlakte (49,62 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.

Aangezien de woning wordt bewoond door 4 bewoners, is de bezettingsnorm overschreden. Er is echter geen overbewoning.

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 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 woonentiteit(en) te herstellen en overbewoning te vermijden.

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

C. De wijze van herstel

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

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

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

W122-KO010

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

D. De modaliteiten van het herstel

1. Hersteltermijn

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

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

2. Dwangsom

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

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

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

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

3. Machtiging tot ambtshalve uitvoering en terugvordering herhuisvestingskosten


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

Eveneens 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 14/06/2022



Gudrun De Muyter
Wooninspecteur