



Vonnis

Aangeboden op	
Niet te registreren	

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode:

-huuropbrengst tenlastelegging A: 19 maanden aan een maandelijkse huurprijs van €650 euro: €12.350 (stuk 9)

1. PROCEDURE

1.

De zaak werd ten gronde behandeld op de openbare terechtzitting van 30 mei 2024

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde:

- het openbaar ministerie, bij monde van magistraat in opleiding
- de burgerlijke partij de Wooninspecteur, vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. _____ in de plaats van _____, beiden advocaat met kantoor te _____
- de beklaagden _____ en _____.

De Nederlandse taal werd gehanteerd voor de rechtspleging.

2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

2.1. Strafvordering

2.

De dagvaarding werd rechtsgeldig betekend.

De dagvaarding werd overschreven op het kantoor rechtszekerheid van de plaats waar het betrokken onroerend goed gelegen is, zoals voorzien in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De straffvordering is ontvankelijk.

2.2. Grond van de zaak

a) De feiten

3.

Via het meldpunt woningkwaliteit werd de Wooninspecteur gecontacteerd omwille van een vermoeden van verhuur van een niet conforme woning, gelegen aan _____.

Uit een eerder onderzoek van de Dienst Stedenbouw van _____ werden eerder al 3 gebreken cat. III en 4 gebreken cat. I vastgesteld.

Op 23 juni 2021 deed de Wooninspecteur de volgende vaststellingen:

I. Plaatsgesteldheid

Het pand betreft een eengezinswoning in open bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en 1 verdieping, de aanbouw bestaande uit een gelijkvloers.

De woning als volgt ingedeeld:

- Gelijkvloers: 3 woonkamers, keuken, badkamer met bad en toilet, aanpalende garage en bergingen
- 1ste verdieping: 3 slaapkamers, 1 kamer met een lavabo en toilet (aangeduid als badkamer)
- Zolderverdieping: niet ingericht of gebruikt als woonruimte

De bewoners van woning zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Het technisch verslag voor zelfstandige woningen is bijgevolg van toepassing.

De indeling van het pand wordt verduidelijkt aan de hand van de schetsen die gevoegd worden in bijlage 3

II. Technische vaststellingen

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, ...) - STABILITEIT

Cat. I:

- De bovendakse schoorstenen op het hoofdgebouw links is verweerd, het voegwerk is deels uitgevallen.
- De bovendakse schoorsteen op het hoofdgebouw rechts is verweerd, gebarsten en helt over naar links.
- In de garage zijn dragende delen van de dakconstructie aangetast door houtworm / houtrot.

Cat. II:

- De bovendakse schoorsteen van de aanbouw boven de keuken is ernstig verweerd, de schoorsteen is op meerdere plaatsen gebarsten met uitgevallen en losliggende stenen als gevolg.

1.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren) - STABILITEIT

Cat. I:

- In de voorgevel is op meerdere plaatsen barstvorming en uitgevallen voegwerk aanwezig.
- Aan de rechterzijgevel van de garage is de gevel boven en onder het voorste raam gebarsten

Cat. II:

- Aan de rechterzijgevel is op meerdere plaatsen barstvorming van het gevelvlak aanwezig. In het gevelvlak zijn losliggende en uitgevallen stenen. Het gevelvlak is vervormd en helt hierdoor naar binnen. De schoorstenen op zolder zijn op meerdere plaatsen gebarsten.

1.3 ELEKTRICITEIT

Cat. II:

- In woonkamer 1 rechts vooraan hangt het stopcontact achteraan los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie

- In woonkamer 2 links vooraan is het opbouwstopcontact achteraan links voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In woonkamer 3 links achteraan hangen de stopcontacten aan de deur naar de kelder en de deur naar de trap los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie
- In woonkamer 3 links achteraan zijn meerdere stopcontacten voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de badkamer is de wasmachine is op 29 cm naast het bad of douche geplaatst. De wasmachine moet op minimum 60 cm van de bad- of doucherand opgesteld zijn buiten het beschermvolume 2, of op minimum 1 m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is voorzien.
- In de badkamer zijn het opbouwstopcontact en het stopcontact aan de inkomdeur voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de keuken hangt aan het plafond en het aanrecht achteraan losse bedrading met blote geleiders die terug aangekoppeld kunnen worden. Er bestaat een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd
- In de keuken is het stopcontact in de muur vooraan voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de 2e berging achter de keuken hangt loshangende bedrading met blote geleiders en een open verdeeldoos die terug aangekoppeld kunnen worden. Er bestaat een risico op elektrocutie. De bekabeling dient afgeschermd of indien niet meer in gebruik verwijderd te worden.
- In de slaapkamer links vooraan is het stopcontact in de muur grenzend aan de slaapkamer rechts voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de slaapkamer links achteraan hangt het stopcontact aan de inkomdeur onvoldoende vast in de muur gemonteerd.
- In de badkamer 1ste verdieping zit het stopcontact aan de deur los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de keuken is het lichtpunt boven het werkblad aangesloten met bekabeling met onvoldoende sectie. Er bestaat een risico op overbelasting van het elektrisch circuit, met mogelijk kortsluiting en/of brand tot gevolg

Cat. III:

- In woonkamer 3 links achteraan is de beschermende mantel aan de stroomdraden naar de lamp deel afgefallen. Hierdoor zijn onder spanning staande delen vrij aanraakbaar. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de badkamer is op het stopcontact met aardpen niet aangesloten op de aardgeleider rechts van het bad een toestel klasse I aangesloten (wasmachine). Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact met aardpen die niet aangesloten is op de aardgeleider (toestellen klasse I : koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...).
- In de keuken is aan de koelkasten een verdeelstekker in vaste opstelling gebruikt voor het aansluiten van meerdere toestellen Klasse I (koelkast, diepvries, microgolf). Er is een risico op overbelasting van het circuit met mogelijks kortsluiting brand. De verdeelstekker is aangesloten op een stopcontact met aardpen die niet op de aardgeleider aangesloten is. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontacten die niet geaard zijn (toestellen klasse I : koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, . .).

1.4 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

- In woonkamer 3 links achteraan is ter hoogte van de schoorsteen op de mazoutleiding geen verbruikstoestel aangesloten. De leiding / afsluitkraan is niet voorzien van een metalen

schroefdop of stop. Een niet-gebruikte mazoutleiding of wachtleiding moet voorzien worden van een metalen schroefdop of stop geschikt voormazoutleidingen of indien niet meer in gebruik worden verwijderd.

- In woonkamer 3 links achteraan is rond de rookgasafvoer van de kachel gebruik gemaakt van brandbare materialen. Er bestaat een risico op brand.
- Aan de mazouttank buiten zijn leidingen aanwezig die niet voorzien zijn van een stop of dop. De niet gebruikte mazoutleidingen moeten voorzien worden van een stop of indien niet meer in gebruik worden verwijderd.
- In de keuken is het gasfornuis aangesloten op de gasfles met een vervallen oranje gas slang. Toestellen aangesloten op propaan / butaan mogen na de drukregelaar aangesloten worden door middel van een slang voor ontspannen gas (oranje kleur) en moeten vervangen worden zodra er scheurtjes of barstjes zichtbaar zijn of in ieder geval ten minste alle 5 jaar. De aanwezige slang heeft een datum van 2002.

1.5 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- In de woning is niet op iedere bouwlaag een (werkende) rookmelder aanwezig (kelder, glv, , 1ste verd. en zolder).

1.6 Opmerkingen

- Aan de voorgevel is de dorpel van het raam rechts gebarsten.
- In de kelder zijn de dragende metalen liggers in het plafond aangetast door corrosie. Het is aan te raden deze liggers te behandelen om zo verdere corrosie en eventuele stabiliteitsproblemen tegen te gaan.
- In de kelder en berging 1 achter de keuken is de bedrading van de stopcontacten onvoldoende afgeschermd. Er bestaat een risico op beschadiging van de bedrading.
- In de keuken zijn de stopcontacten aan het werkblad weggenomen en de bedrading afgesloten met klemmen. Er is momenteel geen gevaar voor elektrocutie.
- In de garage zijn de open delen in het zekeringenbord niet dichtgemaakt met de daartoe voorziene afdekstrips.
- In de garage is de aftakdoos links onder het dak niet voorzien van een deksel en zijn de losse geleiders onvoldoende afgeschermd.
- Aan het dak boven de garage en boven de keuken zijn enkele pannen gebroken, verschoven, . hierdoor is er een reële kans op vochtinsijpeling.
- In berging 2 achteraan aanbouw keuken is de muur tussen de bergingen gebarsten.
- In het bijgebouw achteraan de tuin was tijdens het onderzoek geen spanning op schakelaars en stopcontacten aanwezig. hierdoor kon niet getest worden of de aardpennen aangesloten waren op de aardgeleider. Indien de elektrische installatie niet meer in gebruik is dient deze verwijderd te worden.
- In de woning zijn in meerdere woonlokalen stopcontacten aanwezig waarop geen spanning zit. Hierbij kon niet nagegaan worden of de aardpen aangesloten is op de aardgeleider.
- In de slaapkamer links achteraan is aan de binnenmuur een open verdeeldoos aanwezig, de verdeeldoos dient voorzien te worden van een deksel.
- Het gebouw heeft een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 4 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 (Eengezinswoning-)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

2.1 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE

Cat. I:

- In woonkamer 1 rechts vooraan is aan de buitenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In woonkamer 2 links vooraan is aan de buitenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In woonkamer 3 links achteraan is aan de buitenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

Cat II:

- In de badkamer gelijkvloers is aan de buitenmuur achteraan vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de badkamer gelijkvloers is aan de rechterzij- en achtergevel vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de slaapkamer links vooraan is aan de buitenmuur vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

Cat III:

- In de slaapkamer links achteraan is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

2.2 RAMEN EN DEUREN

- In woonkamer 1 rechts is het raam in de voorgevel verweerd.
- In woonkamer 2 links vooraan hangt de kruk van het raam los en is het rolluiklint defect waardoor het rolluik niet op een normale manier bediend kan worden.
- In woonkamer 2 links vooraan is verwerking van het hout onderaan de voordeur aanwezig.
- In de keuken is het rolluiklint van het raam in de linkerzijgevel defect waardoor het rolluik niet op een normale manier bediend kan worden.
- In de garage is het glas boven de poort achteraan gebarsten.
- In de slaapkamer rechts vooraan is het glas van het raam in de voorgevel gebroken. De opendraaiende delen van het raam kunnen niet meer geopend worden.
- In de slaapkamer links achteraan hangt de kruk aan het raam in de achtergevel los.
- In de badkamer 1ste verdieping sluit het raam in de achtergevel niet volledig af. Het raam onderaan blijft openstaan bij het dichtdoen van het raam.

2.3 BINNENWANDEN -VOCHTSCHADE

Cat. I:

- In woonkamer 3 links achteraan is aan de binnenmuren grenzend aan de kelder vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In woonkamer 1 rechts vooraan is aan de binnenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In woonkamer 2 links vooraan is aan de binnenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de badkamer gelijkvloers is aan de binnenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

2.4 BINNENWANDEN - AFWERKING van de binnenwanden

- In het sas naar de kelder is barstvorming van het pleisterwerk aan de binnenmuren aanwezig.
- In de badkamer gelijkvloers ontbreekt de afwerking rond het bad.
- In de slaapkamer rechts vooraan is het glas van de toegangsdeur gebarsten.
- In de badkamer 1ste verdieping is beschadiging aan de muur boven de deur naar de zolder aanwezig.
- In het sas aan de trap naar de zolder is beschadiging aan de muurafwerking aanwezig. Een deel van de omlijsting van de deur naar de badkamer ontbreekt.

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

- In het sas naar de kelder is beschadiging / barstvorming aan het plafond aanwezig.
- In woonkamer 1 rechts vooraan is ter hoogte van de voorgevel beschadiging aan het plafond aanwezig.
- In woonkamer 2 links vooraan is beschadiging / barstvorming aan de plafondafwerking aanwezig
- In de slaapkamer rechts vooraan is beschadiging / barstvorming aan het plafond aanwezig.
- In de slaapkamer links vooraan is beschadiging / barstvorming aan het plafond aanwezig

2.6 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning - DEKVLOEREN

- In het sas naar de zolder ontbreekt de plint aan de achtergevel.

2.7 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- Aan de trap naar de kelder ontbreekt een trapleuning over de volledige lengte van de trap..
- Aan de trap naar de zolder ontbreekt een trapleuning over de volledige lengte van de trap
- De trap tussen het gelijkvloers en de 1ste verdieping is te steil en de aantreden zijn smal. Dit geeft een onveiligheidsgevoel vooral bij het afdalen.

2.8 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- In de badkamer gelijkvloers werkt de spoeling van het toilet niet. De afsluitkraan van het water kan niet meer geopend worden en de jachtbak vult niet met water waardoor het toilet met emmers water doorgespoeld moet worden. Hierdoor wordt het toilet als onbestaande beschouwd.
- In de badkamer 1ste verdieping werkt de spoeling van het toilet niet. De jachtbak vult niet met water. Hierdoor wordt het toilet als onbestaande beschouwd.

2.9 ELEKTRICITEIT

- In de keuken zijn geen 2 vrije geaarde stopcontacten aan het aanrecht aanwezig. Er is maar 1 geaard stopcontact aan het aanrecht aanwezig.
- In de woonkamer links achteraan is het lichtpunt afgekoppeld. Hierdoor is geen werkend lichtpunt in de woonkamer aanwezig.

2.10 LUCHTKWALITEIT

- In woonkamer 1 rechts vooraan is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht. Het aanwezige raam kan niet geopend worden.
- In de slaapkamer rechts vooraan kunnen de opendraaiende ramen niet meer geopend worden hierdoor is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.

2.11 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In woonkamer 2 links vooraan is een pelletkachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In woonkamer 2 links vooraan zit het aansluitkanaal van de pelletkachel verdicht in de gemetselde schoorsteen met niet conforme materialen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen. De flexibele rookgasafvoerbuïs mondt uit via de schoorsteen in de linkerzijgevel. Er is een risico op co- vergiftiging

- In woonkamer 2 links vooraan is het T-stuk van het rookgaskanaal onderaan niet afgedicht met conforme materialen (aluminiumfolie). Er bestaat een risico op terugvloeï van de rookgassen in de woning.
- In woonkamer 3 links achteraan is een kachel 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 toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In woonkamer 3 links achteraan zit het aansluitkanaal van de kachel los in de gemetselde schoorsteen en flexibele buis. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimp-vrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen en flexibele buis. De rookgasafvoer is tevens in neergaande lijn aangesloten op de schoorsteen. De verbrandingsgassen kunnen niet op degelijke wijze worden afgevoerd. Er is een risico op Co-vergiftiging
- Op zolder zijn de schoorstenen waarop de kachels zijn aangesloten op meerdere plaatsen gebarsten. Er bestaat een risico op terugvloeï van de rookgassen in de woning.

2.12 TOEGANKELIJKHEID

- In het bijgebouw achteraan de tuin is op verschillende plaatsen barstvorming van het gevelvlak aanwezig. De dakconstructie is deels aangetast door houtrot, houtworm en verschillende ruiten zijn gebarsten en gebroken. Dit dient te worden opgevolgd om verdere verwerking en eventuele instorting in de toekomst tegen te gaan.
- In de woning is geen bel aanwezig.

2.13 ENERGETISCHE PRESTATIE

- Het EPC voor de woning heeft een gemiddelde score van 937 kWh / (m² jaar). De maximale waarde voor dit type van woning is 600 kWh / (m² jaar). Ter plaatse kon vastgesteld worden dat de zoldervloer en het dak van het hoofdgebouw geïsoleerd zijn. De isolatie van het dak boven de keuken (18, 89m²) kon ter plaatse niet vastgesteld worden en wordt op het EPC-attest vermeld als onbestaande.
- In woonkamer 2 links vooraan is het raam in de voordeur niet uitgerust met dubbele beglazing.

2.14 Opmerkingen

- In de keuken zijn de wanden bezet met hout. Hierdoor kon niet nagezien worden of er vochtschade aan de muren aanwezig was.
- In de badkamer op de eerste verdieping is geen water aan het toilet en aan de lavabo aanwezig.
- Op zolder is rond de trapopening geen voldoende hoge, stevige en veilige borstwering aanwezig.
- De zolder van de aanbouw boven de keuken was niet toegankelijk tijdens het onderzoek.

Deze woning heeft een totaal van 12 kleine gebreken in categorie I, 9 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.

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

ELEKTRICITEIT

Cat. II:

- In woonkamer 1 rechts vooraan hangt het stopcontact achteraan los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In woonkamer 2 links vooraan is het opbouwstopcontact achteraan links voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In woonkamer 3 links achteraan hangen de stopcontacten aan de deur naar de kelder en de deur naar de trap los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In woonkamer 3 links achteraan zijn meerdere stopcontacten voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de badkamer is de wasmachine is op 29 cm naast het bad of douche geplaatst. De wasmachine moet op minimum 60 cm van de bad- of doucherand opgesteld zijn buiten het beschermvolume 2, of op minimum 1 m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is voorzien
- In de badkamer zijn het opbouwstopcontact en het stopcontact aan de inkomdeur voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de keuken hangt aan het plafond en het aanrecht achteraan losse bedrading met blote geleiders die terug aangekoppeld kunnen worden. Er bestaat een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd.
- In de keuken is het stopcontact in de muur vooraan voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de 2e berging achter de keuken hangt loshangende bedrading met blote geleiders en een open verdeeldoos die terug aangekoppeld kunnen worden. Er bestaat een risico op elektrocutie. De bekabeling dient afgeschermd of indien niet meer in gebruik verwijderd te worden.
- In de slaapkamer links vooraan is het stopcontact in de muur grenzend aan de slaapkamer rechts voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de slaapkamer links achteraan hangt het stopcontact aan de inkomdeur onvoldoende vast in de muur gemonteerd.
- In de badkamer 1ste verdieping zit het stopcontact aan de deur los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de keuken is het lichtpunt boven het werkblad aangesloten met bekabeling met onvoldoende sectie. Er bestaat een risico op overbelasting van het elektrisch circuit, met mogelijk kortsluiting en/of brand tot gevolg

Cat. III

- In woonkamer 3 links achteraan is de beschermende mantel aan de stroomdraden naar de lamp deel afgevallen. Hierdoor zijn onder spanning staande delen vrij aanraakbaar. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de badkamer is op het stopcontact met aardpen niet aangesloten op de aardgeleider rechts van het bad een toestel klasse I aangesloten (wasmachine). Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact met aardpen die niet aangesloten is op de aardgeleider (toestellen klasse I : koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...).
- In de keuken is aan de koelkasten een verdeelstekker in vaste opstelling gebruikt voor het aansluiten van meerdere toestellen Klasse I (koelkast, diepvries, microgolf). Er is een risico op overbelasting van het circuit met mogelijks kortsluiting brand. De verdeelstekker is aangesloten op een stopcontact met aardpen die niet op de aardgeleider aangesloten is. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontacten die niet geaard zijn. (toestellen klasse I : koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...).

Cat. II:

- In de badkamer gelijkvloers is aan de rechterzij- en achtergevel vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de slaapkamer links vooraan is aan de buitenmuur vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

Cat. III:

- In de slaapkamer links achteraan is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- In de badkamer gelijkvloers werkt de spoeling van het toilet niet. De afsluitkraan van het water kan niet meer geopend worden en de jachtbak vult niet met water waardoor het toilet met emmers water doorgespoeld moet worden. Hierdoor wordt het toilet als onbestaande beschouwd
- In de badkamer 1ste verdieping werkt de spoeling van het toilet niet. De jachtbak vult niet met water. Hierdoor wordt het toilet als onbestaande beschouwd.

LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In woonkamer 2 links vooraan is een pelletkachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In woonkamer 2 links vooraan zit het aansluitkanaal van de pelletkachel verdicht in de gemetselde schoorsteen met niet conforme materialen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen. De flexibele rookgasafvoerbuis mondt uit via de schoorsteen in de linkerzijgevel. Er is een risico op co-vergiftiging
- In woonkamer 2 links vooraan is het T-stuk van het rookgaskanaal onderaan niet afgedicht met conforme materialen (aluminiumfolie). Er bestaat een risico op terugvloei van de rookgassen in de woning.
- In woonkamer 3 links achteraan is een kachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.
- In woonkamer 3 links achteraan zit het aansluitkanaal van de kachel los in de gemetselde schoorsteen en flexibele buis. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen en flexibele buis. De rookgasafvoer is tevens in neergaande lijn aangesloten op de schoorsteen. De verbrandingsgassen kunnen niet op degelijke wijze worden afgevoerd. Er is een risico op Co-vergiftiging.
- Op zolder zijn de schoorstenen waarop de kachels zijn aangesloten op meerdere plaatsen gebarsten. Er bestaat een risico op terugvloei van de rookgassen in de woning.

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 11 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (7) en de netto-vloeroppervlakte (113,75 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 11 personen.

De bewoonster, , verklaart hierover het volgende:

"Wij wonen hier sinds december 2018. Eerst woonden we hier met 4 personen, mijn man, mijn zoon en dochter. Mijn dochter is sinds mei 2020 verhuisd, nu wonen we hier met 3. We hebben de woning

gevonden via , we hebben dan contact opgenomen met immokantoor om de woning te bezichtigen. De eigenaars zijn

was aanwezig toen we de woning bezichtigden, samen met iemand van De woning leek ons destijds ok, dus beslisten we de woning te nemen. Van zodra we in de woning woonden, merkten we dat het kookvuur niet werkte. We hebben toen meteen de eigenaar verwittigd. Ze hebben toen meteen een nieuw kookvuur gekocht, maar omdat er maar 3 leidingen beschikbaar waren, lukte het niet. De zoon van de eigenaars ging dat melden aan zijn ouders, maar we hebben daar nooit meer iets van gehoord. Sindsdien werken we nog steeds met het oude kookvuur en werken er nog altijd maar een aantal bekkens. De afwasmachine werkte ook van bij het begin niet. Dit staat zelfs op de plaatsbeschrijving. De huurprijs was bij aanvang 650 euro, nu is dat 658 euro. Er is geen huurachterstand, de betaling gebeurt via onze advocaat van schuldbemiddeling. Er werd een huurwaarborg van 3 maand betaald op een geblokkeerde rekening. Elektriciteit en water zijn apart te betalen. De eigenaar komt enkel naar de woning als we een probleem melden. Nadat we problemen hadden met het kookvuur, kregen we problemen met het bad en het toilet. Beiden liepen zeer moeizaam door. heeft het bad toen wel vervangen, maar nooit afgewerkt. Het toilet werd nooit hersteld. We moeten steeds met emmers water doorspoelen. Beide toiletten in de woning werken op regenwater. Als we doortrekken, horen we de regenwaterpomp werken, maar er komt geen water. Vermoedelijk is er dus iets mis. 1/66r het vooronderzoek is er een elektricien langs geweest. Dat was nadat ik bij gebruik van een stopcontact in de badkamer vonken had. De elektricien heeft toen een aantal stopcontacten afgesloten omdat het te gevaarlijk was. De elektricien was door de huisbaas gestuurd, nadat ik deze had gecontacteerd. De elektricien heeft toen ook een nieuwe carding geplaatst. Ik hoorde de elektricien tegen de huisbaas zeggen dat de elektriciteit eigenlijk helemaal moest vernieuwd worden, maar de huisbaas moet gezegd hebben dat de elektricien de boel moest oplappen om ons te depanneren. Naast de problemen met de elektriciteit, is de vochtigheid een groot probleem, vooral boven in de slaapkamers, daar staat de schimmel op de muren. De problemen met de huisbaas zijn eigenlijk begonnen na een discussie over een kapot raam op de eerste verdieping. Dat raam was door de storm open gewaaid door de storm en gebroken aan de binnenkant. De eigenaar zegt dat het door onze eigen schuld/toedoen is dat dat raam is gebarsten en niet door het open waaien tijdens een storm. In het huis hebben we ook last van muizen en rotten, die kruipen tot in onze keukenkasten en badkamer. In de schouwen hebben we ook last van nesten van vogels. Op de zolder liggen takken die binnen gewaaid zijn door de schouw en door de faven. Er zijn ook al vaak dakpannen van het dak gewaaid. De dakisolatie werd ook al beschadigd door de vogels. Het gasfornuis in de keuken werd door ons geplaatst om ons te depanneren aangezien het elektrisch kookvuur niet goed werkt. Toen we bij aanvang van de huur een brandverzekering wilden afsluiten, gaf de bank aan dat dat verloren geld zou zijn omdat ze bij problemen toch nooit zouden tussen komen, gezien de staat van de woning. We vinden niet dat we een faire prijs voor de woning betalen, gezien de vele problemen met de elektriciteit. Ik heb de eigenaar regelmatig gecontacteerd omtrent de problemen, hij stuurt dan wel vaak iemand maar het probleem raakt uiteindelijk nooit opgelost. Neem nu het dak. Toen daar dakpannen afgevallen waren, zijn ze die er opnieuw komen op leggen, maar bij de volgende wind vielen die er opnieuw af. Bij problemen nam ik rechtstreeks contact op met de eigenaars. Het immokantoor is enkel bij het begin betrokken geweest en nu recent, toen ze samen met de eigenaars kams kwamen nadat er vonken uit het stopcontact waren gekomen. De eigenaar en de immo zeiden toen ook dat we de geiten en de kippen moesten weg doen, wat we onmiddellijk gedaan hebben. Bij regen loopt het water langs het water op de zetel."

Wij horen de bewoonster ook nog het volgende verklaren tijdens onze rondgang in de woning:

- Ze zijn op zoek naar een andere woning, maar hebben er nog geen gevonden.
- Ze wast elke maand de schimmel van de muren, vooral in de ruimtes achteraan de woning en de badkamer.
- Toen ze in de woning kwamen, waren de barsten in de muren en de plafonds er al. Er stond

toen geen schimmel op de muren.

- Het toilet en de lavabo die boven in een kamer werd geplaatst, zou door vorige huurders geplaatst geweest zijn, volgens de eigenaar.
- De huurders voor de huidige huurders hebben maar 2 jaar in de woning gewoond.
- De dakisolatie en de isolatie van de zoldervloer werd door de vorige huurders gedaan.
- De eigenaars zouden nog een aantal panden hebben die ze via verhuren.
- De plaatsbeschrijver zou op het moment van de opmaak van de plaatsbeschrijving gezegd hebben dat de eigenaar al op de hoogte was van de problemen in de woning. Dezelfde gebreken werden bij de plaatsbeschrijving met de vorige huurders al vastgesteld

Op 13 juli 2021 werd een herstellvordering opgemaakt.

Bij besluit van de burgermeester van
bewoonbaar verklaard.

van 6 augustus 2021 werd de woning on-

De beklaagde

verklaart op 30 augustus 2021 het volgende:

Mijn naam is en ik ben Volle eigenaar (ZR) van het goed gelegen te samen met mijn echtgenoot. Na de aankoop van het pand hebben we nieuwe vloeren gelegd, dubbel glas geplaatst, 3x al de keuken vernieuwd, nieuwe elektriciteitskast geplaatst, schilderwerken buiten gedaan. De pelletkachel van de derde laatste huurders hebben we overgenomen toen die uit de woning trokken, dat was een zeer goede pelletkachel die de woning goed kon verwarmen. Op dat moment werd de mazout al afgesloten. De vorige huurders wilden liever een houtkachel, die hebben we toen ook voorzien.

U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 23/06/2021 in de woning gelegen te

Wij zijn heel erg geschrokken van de volledige situatie, wij hadden nooit verwacht om in deze situatie terecht te komen. Wij zijn er helemaal ondersteboven van, ik zal u alles vertellen in volledige waarheid. Ik heb een toelichtingsnota gemaakt voor vandaag, ik leg u deze voor.

Wij hebben het huis aangekocht op 24/09/1998. Er werd in de akte vastgelegd dat de verkopers tot hun dood mochten blijven wonen in de woning. Rond de eeuwwisseling zijn de verkopers overleden en vanaf dan hebben wij de woning verhuurd. Wij hebben nooit problemen gehad met de huurders. Wij verhuurden altijd via een immokantoor. Eerst was dat via , dan zijn we overgegaan tot . De laatste 2 verhuringen waren via

Gedurende de 20 jaar is de woning steeds verhuurd geweest, meestal toch voor een aantal jaar. Ik heb soms nog contact met vroegere huurders.

Ik ben uiteindelijk blij dat we bij terecht gekomen zijn, omdat zij een heel uitgebreide plaatsbeschrijving laten opmaken, door een extern iemand. Wat er op de plaatsbeschrijving stond als opmerkingen, hebben we meteen aangepakt toen ze in de woning kwamen. Bij het begin van de verhuring hebben we het glas in het houtvuur vervangen, een elektrische kookplaat gekocht en geleverd, een nieuwe vaatwasser gekocht, een nieuw toilet en een nieuw bad gekocht en laten plaatsen. Een loodgieter heeft het toilet en het bad geplaatst, maar de huurders hadden aangegeven dat ze zelf het kader rond het bad gingen doen. De huurders hadden ook aangegeven dat ze zelf de kookplaat en de vaatwasser gingen installeren. De huurster zei dat haar man een klusjesman was en het zelf ging doen. Binnen de 3 weken nadat ze er woonden, namen ze telefonisch contact met ons op omdat ze problemen hadden met de toiletten. Onze loodgieter is dan nogmaals langs geweest, die zei dat de 2 wc-potten tot de rand toe vol stonden met uitwerpselen. De loodgieter heeft het probleem opgelost. We hebben dan voor de zekerheid de beerput ook laten ledigen, ook al moest dat in principe door de vorige huurders gedaan geweest zijn. Na dat probleem hebben we nooit geen telefoon meer gekregen van de huurders dat er problemen waren. Tot begin dit jaar, 10/03/2021, toen kregen we een

telefoon dat er een stormschade was. Er was een raam op de eerste verdieping beschadigd, en er waren ook een aantal dakpannen van het zijgebouw afgewaaid. Mijn echtgenoot is toen langs gegaan om de schade te bekijken om door te geven aan de verzekeringsmaatschappij. Dat was de eerste keer dat mijn man in de woning binnen ging sinds het begin van de verhuring. Hadden wij toen die oproep van de huurster niet gehad, wij waren waarschijnlijk nog niet langs geweest in de woning, want volgens ons was alles in orde. Mijn man stelde toen vast dat er buiten kippen en geiten vrij rond liepen in de tuin. Uit de woning kwamen er een aantal grote honden, wat katten, en hij stelde vast dat de woning stonk en niet verzorgd was. Mijn man stelde ook vast dat het raam aan de binnenkant kapot was, en niet aan de buitenkant, en dus zei hij dat dit waarschijnlijk niet als stormschade zou aanvaard worden. De huurster zei toen dat het raam moest vervangen worden en dat hij niet moest discussiëren dat het stormschade was. De schade aan de dakpannen hebben we meteen laten herstellen, het raam werd doorgegeven aan de verzekeringen, die meteen meldde dat het onmogelijk was dat dat omwille van stormschade was. We hebben toen ook meteen daarna contact opgenomen met [redacted], en gevraagd om een officieel plaatsbezoek. We zijn samen met

langs geweest en toen hebben we de ronde van het huis gedaan. Tijdens dat bezoek zagen we de toestand van het huis, het stonk in alle ruimtes, er was een grote vogelkooi in de woonkamer, er waren slangen aanwezig, [redacted] van het immokantoor heeft zich ter plaatse kwaad gemaakt over de toestand van de woning en vooral over de aanwezigheid van de slangen. [redacted] zei dat de slangen meteen moesten verwijderd

worden, de huurster is daarop kwaad geworden en zei dat het de hobby van haar zoon was en dat ze dat niet zomaar kon doen. [redacted] heeft na dat plaatsbezoek een verslag

opgemaakt met zaken die de huurder moest aanpakken en zaken die wij als verhuurder moesten aanpakken. De dag na dat verslag stuurden de huurders een mail waarin ze aangeven dat ze de dieren zullen weg doen en waarin ze de hoop uitspreken om in goeie verstandhouding verder te kunnen.

We hebben toen gevolg gegeven aan onze plichten als verhuurder en hebben een dakdekker gecontacteerd voor de losgekomen dakpannen, die kon zijn werk doen zonder dat hij binnen moest zijn. Die werken konden dus wel uitgevoerd worden. Mijn zoon ging langs gaan voor het sanitair, samen met de loodgieter, maar die is nooit binnen geraakt. Hij had meerdere afspraken maar de huurders deden de deur nooit open. Op 12/04/2021 meldden de huurders dat er problemen waren met de elektriciteit. Wij hebben toen de elektriciën meteen gecontacteerd omdat we ons zorgen maakten omwille van het brandgevaar. Wij meldden aan de huurders dat er snel een elektriciën zou komen, de huurders meldden droogweg dat ze een week niet aanwezig zouden zijn. Ik ben toen wel eens langs gereden aan de woning, maar ze waren gewoon thuis. Dat was dus gewoon een leugen, ze werkten niet mee. Toen de elektriker langs geweest was in de woning, liet hij aan ons weten dat de huurders allerm minst vriendelijk waren. De elektriker zei ons dat er in de kamer van de zoon te veel zware toestellen waren aangesloten op het elektriciteitsnet. De zoon was muzikant en de ene kamer stond vol met apparatuur. De elektriciteit in de woning was in orde, maar het was uiteraard een oude woning en de elektriciteitsvoorziening was niet voorzien op dergelijke zware apparatuur. De elektriker zei dat er in die ene kamer duidelijke brandsporen aan de stopcontacten waren. Hij heeft een aantal aanpassingen gedaan of stopcontacten ontkoppeld, en hij heeft ons toen verzekerd dat er geen brand meer zou komen, dat hij het probleem voorlopig had opgelost. We hebben toen ook meteen een offerte aangevraagd aan de elektriker om de volledige elektriciteit te vernieuwen. Hij ging dat nog voor het verlof in orde brengen. Maar omdat wij toen de resultaten van jullie onderzoek kregen, hebben wij alles on hold gezet.

Na het eerste plaatsbezoek hadden we wel aan [redacted] gevraagd hoe en of we de huurders uit de woning zouden kunnen krijgen. [redacted] gaf ons te kennen dat wij weinig mogelijkheden

Na het plaatsbezoek van 20/03/2021 hebben we meteen een offerte gevraagd gevraagd voor het dak. Hiervoor was ook alles al in gang gezet. Er was zelfs al een hoogtewerker besteld en zo.

Op het moment dat wij de resultaten van uw onderzoek kregen, hebben wij ook voor dit alles afgeblazen. Op dit moment zitten we nog in twijfel wat we met de woning gaan doen.

Woning wordt bewoond door
sinds 12/02/2019. Er is een schriftelijke huurovereenkomst voor 1 jaar die inging op 15/12/2018. De maandelijkse huurprijs bedraagt 650 euro. De huur werd altijd correct betaald. De huurprijs werd betaald op onze eigen rekening.

Energiekosten zijn niet inbegrepen in de huurprijs

Er werd een huurwaarborg betaald van 1950 euro, cash gestort op een geblokkeerde rekening

De woonentiteit wordt onbemeubeld verhuurd. Er is geen huurachterstand.

Er werd een plaatsbeschrijving opgemaakt, dat werd door een extern bureau gedaan via

De vorige huurders betaalden ook een huurprijs in die grootorde, dat zal 625 euro geweest zijn. U vraagt mij hoeveel de oorspronkelijke huurprijs was rond de eeuwwisseling. Dat weet ik niet meer, dat zal misschien maar rond de 400 euro geweest zijn.

Mijn echtgenoot en ik hebben al veel ruzie gehad over de woning. Mijn echtgenoot wou het na de vorige huurders al verkopen, ik wou het toen nog verhuren, ik zag dat als een appeltje voor de dorst, voor na ons pensioen. Onze kinderen waren ook niet echt voor de verkoop van het huis, die zagen dat ook als een goeie investering, ook al zeiden ze dat ze er zelf niet wilden wonen. Dat is de jongere generatie, die willen al iets meer comfort.

Wij willen benadrukken dat wij geen huisjesmelkers zijn.

U zegt mij dat de burgemeester op 06/08/2021 een besluit 'Ongeschikt en onbewoonbaar' heeft genomen met betrekking tot deze Woning.

In het kader van deze administratieve procedure heb ik volgende acties ondernomen: Wij zijn bij de gemeente langs geweest voor de hoorzitting. Bij de gemeente zeiden ze dat ze dat nog niet hebben meegemaakt. De gemeente heeft een schrijven gericht aan de bewoners dat de woning onbewoonbaar werd verklaard, en dat ze tegen 30/09/2021 de woning moeten verlaten. De huurders hebben hier nog niet op gereageerd. Ik hoop enkel dat ze de woning verlaten tegen eind september.

U zegt mij dat u naar aanleiding van de aanwezige gebreken een herstellvordering tot herstel van de gebreken heeft opgesteld en legt mij uit wat dit betekent en wat de mogelijke gevolgen zijn. Ik bevestig dat ik de herstellvordering ontvangen heb.

U verduidelijkt dat volgende gebreken aanleiding gaven tot de onbewoonbaarverklaring.

1. Gebouw

1.1 Indicatie van een risico op elektrocutie/brand

Cat. II: - In woonkamer 1 rechts vooraan hangt het stopcontact achteraan los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. - In woonkamer 2 links vooraan is het opbouwstopcontact achteraan links voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid). - In woonkamer 3 links achteraan hangen de stopcontacten aan de deur naar de kelder en de deur naar de trap los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. - In woonkamer 3 links achteraan zijn meerdere stopcontacten voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid). - In de badkamer is de wasmachine op 29 cm naast het bad of douche geplaatst. De wasmachine moet op minimum 60 cm van de bad- of doucherand opgesteld zijn buiten het beschermvolume 2, of op minimum 1 m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is voorzien. - In de badkamer zijn het opbouwstopcontact en het stopcontact aan de inkomdeur voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid). - In de keuken hangt aan het plafond en het aanrecht achteraan losse bedrading met blote geleiders die terug aangekoppeld kunnen worden. Er bestaat een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd. - In de keuken is het stopcontact in de muur vooraan voorzien van een aardpen maar is niet

aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid). - In de 2e berging achter de keuken hangt loshangende bedrading met blote geleiders en een open verdeeldoos die terug aangekoppeld kunnen worden. Er bestaat een risico op elektrocutie. De bekabeling dient afgeschermd of indien niet meer in gebruik verwijderd te worden. - In de slaapkamer links vooraan is het stopcontact in de muur grenzend aan de slaapkamer rechts voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid). - In de slaapkamer links achteraan hangt het stopcontact aan de inkomdeur onvoldoende vast in de muur gemonteerd. - In de badkamer 1ste verdieping zit het stopcontact aan de deur los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. - In de keuken is het lichtpunt boven het werkblad aangesloten met bekabeling met onvoldoende sectie. Er bestaat een risico op overbelasting van het elektrisch circuit, met mogelijk kortsluiting en/of brand tot gevolg Cat. III. - In woonkamer 3 links achteraan is de beschermende mantel aan de stroomdraden naar de lamp deel afgevalen. Hierdoor zijn onder spanning staande delen vrij aanraakbaar. Er bestaat een risico op elektrocutie. - In de badkamer is op het stopcontact met aardpen niet aangesloten op de aardgeleider rechts van het bad een toestel klasse I aangesloten (wasmachine). Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact met aardpen die niet aangesloten is op de aardgeleider (toestellen klasse I : koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...). - In de keuken is aan de koelkasten een verdeelstekker in vaste opstelling gebruikt voor het aansluiten van meerdere toestellen Klasse I (koelkast, diepvries, microgolf). Er is een risico op overbelasting van het circuit met mogelijks kortsluiting brand. De verdeelstekker is aangesloten op een stopcontact met aardpen die niet op de aardgeleider aangesloten is. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontacten die niet geaard zijn. (toestellen klasse I . koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...).

Na het schrijven van 12/04/2021 van de huurders hebben wij meteen contact opgenomen met de huurders. Wij wilden het probleem oplossen. Maar wij hebben nooit eerder meldingen gekregen van de huurders dat er problemen waren. De elektriker is dan ook langs geweest en de grootste problemen meteen opgelost. De huurders waren eerst niet thuis om de werken uit te voeren, zoals ik al eerder meldde. We hadden dan ook met de elektriker de afspraak dat de elektriciteit zou aangepakt worden, wij hebben daar een offerte van, ik bezorg u die nog.

2. Woning (Eenzinswoning -).

2.1 condenserend vocht met schimmelvorming

Cat. II: - In de badkamer gelijkvloers is aan de rechterzij- en achtergevel vochtschade met schimmelvorming aanwezig. - In de slaapkamer links vooraan is aan de buitenmuur vochtschade met schimmelvorming aanwezig. Cat. III: - In de slaapkamer links achteraan is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

Toen de woning leeg stond, zagen wij dat er door de koude al vrij snel vocht op de muren begon te komen. Wij hebben toen de pelletkachel een aantal dagen constant laten draaien om het vocht weg te krijgen. Telkens we de woning binnen gingen bij de huidige huurders, merkten we op dat het telkens heel koud in de woning was. Als je een oud huis onvoldoende verwarmt, krijg je snel vochtproblemen. Ze hebben dat ook nooit gemeld dat er vochtproblemen waren. En de schimmel die aanwezig was. Als je ziet hoeveel huisdieren er in de woning aanwezig zijn en hoe vuil de woning is, is het niet vreemd dat er schimmel aanwezig is.

2.2 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

- In de badkamer gelijkvloers werkt de spoeling van het toilet niet. De afsluitkraan van het water kan niet meer geopend worden en de jachtbak vult niet met water waardoor het toilet met emmers water doorgespoeld moet worden. Hierdoor wordt het toilet als onbestaande beschouwd. - In de badkamer 1ste verdieping werkt de spoeling van het toilet niet. De jachtbak vult niet met water. Hierdoor wordt het toilet als onbestaande beschouwd.

Er werd nooit een probleem hierover gemeld. In het contract stond dat problemen aangetekend moesten gemeld worden, maar wij hebben nooit iets ontvangen. U mag het navragen bij [redacted]. Zij hebben ook nooit iets gehoord.

2.3 indicatie van een risico op CO-vergiftiging

- In woonkamer 2 links vooraan is een pelletkachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld. - In woonkamer 2 links vooraan zit het aansluitkanaal van de pelletkachel verdicht in de gemetselde schoorsteen met niet conforme materialen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen. De flexibele rookgasafvoerbuis mondt uit via de schoorsteen in de linkerzijgevel. Er is een risico op co-vergiftiging. - In woonkamer 2 links vooraan is het T-stuk van het rookgaskanaal onderaan niet afgedicht met conforme materialen (aluminiumfolie). Er bestaat een risico op terugvloeï van de rookgassen in de woning. - In woonkamer 3 links achteraan is een kachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f. weken nv. het toestel en het lokaal waar deze staat opgesteld. - In woonkamer 3 links achteraan zit het aansluitkanaal van de kachel los in de gemetselde schoorsteen en flexibele buis. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen en flexibele buis. De rookgasafvoer is tevens in neergaande lijn aangesloten op de schoorsteen. De verbrandingsgassen kunnen niet op degelijke wijze worden afgevoerd. Er is een risico op Co-vergiftiging. - Op zolder zijn de schoorstenen waarop de kachels zijn aangesloten op meerdere plaatsen gebarsten. Er bestaat een risico op terugvloeï van de rookgassen in de woning.

Dat wisten wij niet. Hadden wij dat geweten van [redacted] of de expert, dan hadden we dat ook aangepakt. Wij hebben alle opmerkingen ook altijd plichtsbewust aangepakt.

U vraagt mij wat ik heb ondernomen om dit te herstellen. Sinds ik de brieven van uw diensten en de gemeente heb ontvangen, hebben wij geen herstellingen laten uitvoeren. Wij willen de woning verkopen, het is genoeg geweest.

U zegt mij dat ik aan de wooninspecteur onmiddellijk een melding moet geven vanaf het moment dat ik de herstellvordering heb uitgevoerd. U vraagt naar mijn reactie hierop en binnen welke termijn ik gevolg zal geven aan het gevraagde herstel. Morgen heb ik een afspraak met de makelaar om de verkoop van de woning te regelen.

U vraagt mij of ik ooit een conformiteitsattest heb aangevraagd, Ik antwoord neen.

U vraagt mij of ik nog andere eigendommen bezit, Ik antwoord ja.

U vraagt mij of ik deze eigendommen verhuur, ik antwoord ja. [redacted], daar heeft mijn zoon gewoond tot zijn nieuwbouw afgewerkt was, dat is een appartement die verhuurd wordt. Dat wordt verhuurd aan [redacted]. Ik heb nog een appartement in [redacted], dat is ook een nieuwbouwappartement. Dat is al 13 jaar dezelfde huurster.

U vraagt mij of ik betrokken ben bij de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in immobiëlen en verhuur, ik antwoord neen.

b) Beoordeling

4.

De beklaagden worden onder de enige tenlastelegging vervolgd wegens het verhuren van een niet conforme woonst, wat een inbreuk uitmaakt op artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat luidt als volgt:

Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

5.

Deze bepaling is van kracht sedert 1 januari 2021. Vooraf waren dezelfde feiten strafbaar ingevolge artikel. 2 §1, 31°, en 20 §1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

6.

De materialiteit van de feiten staat vast, uit het strafdossier blijkt genoegzaam:

- dat de woning niet conform was enerzijds; zie daarvoor de hierboven geciteerde gedetailleerde vaststellingen van de wooninspectie;
- dat er in de strafbare periode sprake was van verhuring van het pand anderzijds; zie daarvoor de verklaring van de huurster, de verklaring van de beklaagde en de voorliggende huurovereenkomst.

Dit werd door de beklaagden ook niet betwist ter terechtzitting.

Zij betwisten wel hun schuld aan het hen ten laste gelegde misdrijf, nu volgens hen alle schade het gevolg was van de bewoning van de huurders. Zij verwijzen daarvoor in hoofdzaak naar de lopende het onderzoek voorgelegde intredende plaatsbeschrijving, waaruit volgens hen kan en moet afgeleid worden dat de vastgestelde gebreken op het ogenblik van intrede niet aanwezig waren en dus moeten veroorzaakt zijn door de huurders. Anderzijds verwijzen zij naar de inspanningen die zij hebben gedaan om de gebreken die hen werden gemeld te (laten) herstellen, maar waarbij zij botsten op onwil bij de huurders om hen dit toe te laten, nu hen de toegang tot de woning werd ontzegd.

7.

In eerste instantie moet worden opgemerkt dat de overeenstemming van de woning met de gewestelijke woningkwaliteitsnormen niet enkel bij intrede, maar ook gedurende de ganse duur van de bewoning vereist is. De eigenaar/verhuurder heeft dus niet alleen de plicht om bij aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen, maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud in die toestand.

8.

Naast de verwijtbaarheid van de materialiteit van de feiten, betwisten de beklaagden ook dat het moreel element van het misdrijf aanwezig is.

Het intentioneel element van een misdrijf wordt geconcretiseerd in het vereiste opzet. *In casu* volstaat een algemeen opzet, zodat minstens onachtzaamheid vereist is, maar tegelijk ook volstaat. Dit wil meer concreet zeggen dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten, zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd. Als eigenaar/verhuurder dient men te controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en dient men regelmatig de staat van het verhuurde pand te

controleren

Uit de aard van de vastgestelde gebreken, of toch een gedeelte ervan, leidt de rechtbank af dat de beklaagden wisten of behoorden te weten dat de woning niet zou voldoen aan alle normen betreffende de woningkwaliteit. Bij wijze van voorbeeld kan worden verwezen naar de niet geaarde stopcontacten en ook naar de vochtproblematiek.

Het blijkt niet dat deze problemen nog niet aanwezig waren op het ogenblik van de intrede – wat de vochtproblemen betreft is dit schade die tijdelijk kan worden vermold/voorkomen, maar gebruikelijk pas door verloop van tijd optreedt en zichtbare sporen nalaat, de intredende plaatsbeschrijving bevat bijvoorbeeld geen vochtmetingen die toelaten met zekerheid anders te oordelen -, en evenmin dat de signaleerde problemen op een structurele manier werden aangepakt. In tegendeel verwijst de huurder naar het feit dat de elektriciën die zich aan de woning aanbod om problemen te verhelpen, enkel opdracht had tot het 'oplappen' van de problemen, terwijl een meer ingrijpende herstelling van de elektriciteit kennelijk noodzakelijk was.

De beklaagden maken ook niet aannemelijk dat deze problematieken allemaal door de huurders werden veroorzaakt.

Dat de woning er (zeer) vuil en onverzorgd bijlag, bewijst op zich niet dat de zij vochtschade zouden hebben veroorzaakt. Totaal verouderde en onveilige elektriciteitsvoorzieningen kunnen bezwaarlijk als het gevolg van een 'slordige' of onzorgvuldige bewoning van de huurders worden bestempeld.

Het feit dat bepaalde andere gebreken werden veroorzaakt door de huurder(s) – voor zover al bewezen – spreekt de verhuurder ook niet automatisch vrij. De verhuurder is immers niet alleen nalatig doordat is nagelaten de (structurele) werken uit te voeren die hem als eigenaar toekomen, maar ook wanneer er niet op toegezien wordt dat de werken worden uitgevoerd waarvoor de huurder aansprakelijk is.

In het licht van het voorgaande, komt het horen van de getuigen waar de beklaagden om verzochten, niet als nuttig of noodzakelijk voor, nu hun verklaringen geen betrekking hebben op gebeurtenissen die lopende de huur plaatsvonden, en geen afbreuk zullen doen aan de voormelde vaststellingen.

De tenlastelegging is bewezen. De feiten zijn toerekenbaar aan de beide beklaagden.

c) Straftoemeting

9.

De rechtbank houdt bij het bepalen van het soort straf en de omvang van de straf rekening met de aard en de objectieve ernst van de feiten zoals deze werden bewezen verklaard. Ook houdt de rechtbank rekening met de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde zoals die blijkt uit diens strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie voor zover deze aan de rechtbank bekend zijn. De op te leggen straf moet de beklaagde ervan weerhouden in de toekomst nog zulke feiten te plegen.

Door het plegen van deze feiten hebben de beklaagden aangetoond dat zij onvoldoende respect hebben voor de geldende rechtsregels.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 1.5 Vlaamse Codex Wonen 2021).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te

leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen onder meer door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie te organiseren... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

De beklaagden moeten beseffen dat deze regels ook op hen van toepassing zijn, en dat zij slechts een woning voor verhuur ter beschikking mogen stellen die voldoet aan de minimale vereisten van veiligheid en gezondheid, en dit gedurende de volledige periode van verhuur.

Zij moeten worden geresponsabiliseerd.

10.

De eerste beklaagde heeft, een veroordeling wegens een verkeersovertreding in 2015 buiten beschouwing gelaten, nog een blanco strafregister. De tweede beklaagde werd, weliswaar in 1994, 1 keer eerder correctioneel veroordeeld tot een geldboete wegens het niet neerleggen van een jaarrekening.

Dit gunstig strafverleden mag de beklaagden ten goede komen.

11.

De beide beklaagden verzochten dat hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou worden verleend. Het openbaar ministerie verleende hiertoe een gunstig advies.

Er kan worden ingegaan op dit verzoek van de beklaagden. In eerste instantie blijkt niet dat er sprake is van een kwaadwillig optreden, wat zoals hierboven uiteengezet niet vereist is voor de schuldigverklaring, maar evident wel belangrijk is bij het bepalen van de strafmaat. Dienaangaande kan ook worden verwezen naar de inspanningen die zij geleverd hebben/hebben laten leveren lopende de gerechtelijke procedure met het oog op het herstel van het pand.

Het doorlopen van deze procedure heeft hen ook al afdoende gewezen op het strafbaar karakter van de door hen gepleegde feiten (*in casu* eerder een nalaten) De beklaagden beseffen inmiddels duidelijk dat met het verhuren van een woning, en zeker van een eerder verouderde woning, soms verregaande verplichtingen gepaard gaan.

De desbetreffende woning werd inmiddels verkocht, zodat er ook geen risico bestaat dat zij zich opnieuw aan gelijkaardige feiten zouden schuldig maken.

Een veroordeling tot een straf zou maken dat, minstens de eerste beklaagde, niet langer over een blanco (correctioneel) strafregister zou beschikken, wat haar toekomstmogelijkheden mogelijk op onevenredig wijze in het gedrang zou brengen.

Niets belet overigens dat in geval van nieuwe delinquentie binnen de proefperiode, door de rechtbank bepaalde op 2 jaar, deze feiten alsnog worden bestraft.

De beklaagden dienen immers goed te beseffen dat de opschorting kan worden herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is dat veroordeling tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van ten minste een maand (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek) tot gevolg heeft gehad.

12.

Door het openbaar ministerie werd schriftelijk om de verbeurdverklaring verzocht van een vermogens-
voordeel van in totaal 12.350 euro, hetzij 6.175 euro in hoofde van elke beklaagde.

Dit werd schriftelijk gevorderd, zodat voldaan is aan de voorwaarde van artikel 43bis Sw

De achterliggende gedachte van de gevorderde verbeurdverklaring is dat een misdrijf niet mag lonen, wat een terechte denkwijze is. Anderzijds is de rechtbank van oordeel dat de verbeurdverklaring van alle huurgelden een onredelijk zware bestraffing zou inhouden, reden waarom, rekening houdend met de concrete omstandigheden, en de geleverde inspanningen voor het herstel, zowel lopende het onderzoek als tijdens de gerechtelijke procedure, het bedrag kan worden herleid tot 15% van het gevorderde.

d) Bijdragen en kosten

13.

Artikel 91, 2e lid van het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950 verplicht de rechter voor elke criminele, correctionele en politiezaak aan iedere veroordeelde een vergoeding op te leggen, die thans 58,90 euro bedraagt.

14.

Krachtens artikel 4 §3 en 5 §§ 1 en 2 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, en het K.B. van 26 april 2017 tot uitvoering ervan, worden de beklaagden veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds, die thans 24 euro bedraagt.

15.

Overeenkomstig artikel 6 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie wordt de beklaagde ook veroordeeld in de kosten, jegens de openbare partij.

Overeenkomstig artikel 50, 2e lid van het Strafwetboek zijn alle wegens eenzelfde misdrijf veroordeelde personen gehouden tot de kosten wanneer zij door eenzelfde vonnis of arrest zijn veroordeeld. Dit is *in casu* het geval. Er zijn geen redenen om de beklaagden van deze hoofdelijkheid vrij te stellen.

3.STEDENBOUWKUNDIGE HERSTELVORDERING

16.

De wooninspecteur verzocht dat het stedenbouwkundig herstel van de woning zou worden uitgesproken, met oplegging van een termijn tot uitvoering van 10 maanden en op straffe van een dwangsom. Verder werd verzocht om, bij gebreke aan vrijwillig herstel, de overheid te machtigen over te gaan tot ambtshalve herstel.

Het staat vast dat de betrokken woning inmiddels is verkocht. Er werden al diverse verbeteringswerken uitgevoerd door de nieuwe eigenaar lopende de gerechtelijke procedure, maar om allerlei redenen, kon nog niet tot volledige afwerking en dus tot volledig herstel worden overgegaan.

Het feit dat het goed werd verkocht, doet voor de overtreder of veroordeelde geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel (vergelijk Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503), en heft bijgevolg de principiële verplichting tot herstel niet op

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onwettig of kennelijk onredelijk. Er is geen reden om de beoordeling van het herstel uit te stellen.

Het herstel werd nog niet (volledig) uitgevoerd en is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de ruimtelijke ordening

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging wordt opgelegd. De uitvoeringstermijn kan worden bepaald op 10 maanden. Rekening houdend met de reeds uitgevoerde werken volstaat deze termijn in beginsel ruimschoots om tot volledig herstel en herkeuring over te gaan.

Het bestuur heeft er belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Ook om die reden wordt nog een dwangsom opgelegd.

Niettemin dringt ook de ambtshalve machtiging tot herstel zich op, voor zover de beklaagde gedurig in gebreke zou blijven en de dwangsom onvoldoende effect zou kennen

4. OVERIGE BURGERLIJKE BELANGEN

17.

Omdat het door de beklaagden gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv.

5. TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de taalwet:

- Strafwetboek: art. 42, 43, 44, 45, 50, 65, 66, 100
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, inbreuken voor 1/1/2021 werden strafbaar gesteld door art 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode art 3 34.
- Wet van 29 juni 1964: art. 1 en 3
- KB van 28 december 1950
- Wet van 1 augustus 1985: art. 28, 29
- Wet van 5 maart 1952
- KB van 26 oktober 2007: art. 2
- Gerechtelijk Wetboek: art. 1022
- Burgerlijk Wetboek: art. 1382
- Wet van 19 maart 2017: art. 4 §3
- Wet van 26 juni 2000: art. 4
- Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering: art. 4 en 27
- Wetboek van Strafvordering: art. 162, 163, 179, 182, 184, 185, 189, 190, 194
- Wet van 15 juni 1935

door de voorzitter ter zitting aangeduid.

UITSPRAAK

De rechtbank beslist, op tegenspraak en in eerste aanleg, als volgt:

OP STRAFGEBIED

- verklaart de eerste beklaagde schuldig aan de feiten van de enige tenlastelegging en gelast, met haar instemming, de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een termijn van 2 jaar;
- verklaart de tweede beklaagde schuldig aan de feiten van de enige tenlastelegging en gelast, met zijn instemming, de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een termijn van 2 jaar;

Bijzondere verbeurdverklaring

- spreekt lastens de eerste en de tweede beklaagde overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van elk 926,25 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

Bijdrage – vergoeding - kosten:

- veroordeelt elke beklaagde krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- legt bovendien aan elke veroordeelde een vergoeding op van 58,90 euro;
- veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 318,65 euro;

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

- beveelt op vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, het herstel met betrekking tot het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, meer bepaald het herstel waardoor het pand opnieuw voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals beschreven in de Vlaamse Codex Wonen
- bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10 maanden vanaf heden;
- en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de beklaagde ten voordele van de Wooninspecteur.
- zegt voor recht dat de wooninspecteur en de burgemeester, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen de voormelde termijn, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Wooncode, op kosten van de veroordeelden

OP BURGERLIJK GEBIED

- houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 27 juni 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, kamer O9.

- ; rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijsland van griffier