

**Ministerieel besluit over de ongeschikt- en
onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te
Oplintersesteenweg 217A bus 3, 3300 Tienen**

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING,
WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Rechtsgronden en juridisch kader

Dit besluit is gebaseerd op of sluit aan bij de volgende regelgeving:

- De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, in het bijzonder Titel 2, Hoofdstuk 5, zoals laatst gewijzigd;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, zoals laatst gewijzigd;
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, zoals laatst gewijzigd;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;
- Het Ministerieel Besluit van 17 mei 2021 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring van een woning van de stad Tienen;
- Het Ministerieel Besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur, zoals recent gewijzigd;
- Het Besluit van de administrateur-generaal van 10 juli 2100 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en de inventarisatie van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard, zoals laatst gewijzigd;

Motivering

1. Voorafgaande feiten

- Op 9 augustus 2021 voerde mevrouw Anke Meus, woningcontroleur van de stad Tienen, een conformiteitsonderzoek (vooronderzoek) uit met betrekking tot de woning vermeld in de titel van dit besluit.

- De eindbeoordeling van het opgestelde technisch verslag gaf volgend resultaat:
 - o Zelfstandige woning gelegen te Oplintersesteenweg 217A bus 3, 3300 Tienen:
4 kleine gebreken van categorie I, 2 ernstige gebreken van categorie II en 0 ernstige gebreken van categorie III die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.
- Op 25 augustus 2021 bracht mevrouw Anke Meus een advies uit om de woning ongeschikt te verklaren.
- Op 29 september 2021 nam de burgemeester een besluit tot ongeschiktverklaring nadat hij de hoorplicht heeft toegepast. Volgens het besluit van de burgemeester hebben zowel de houders van het zakelijk recht als de bewoners schriftelijk gereageerd. Het besluit werd vervolgens betekend per aangetekende zending op 4 oktober 2021.
- Op 21 oktober 2021 tekenden de heer Erik Verbeeck en mevrouw Adriana Van der Sande, bewoners, beroep aan tegen voormeld besluit.

Klopt niet!

! Onjuist

2. Procedure in beroep

- Het verzoekschrift van 21 oktober 2021 werd tijdig met beveiligde zending en op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen te Brussel ingediend. Het beroepsschrift is ontvankelijk.
- Bij brief van 22 november 2021 werd een kennisgeving van ontvankelijkheid verstuurd naar de bewoners – hierna de indieners van het beroep – de houders van het zakelijk recht en de burgemeester met de uitnodiging om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken.
- Per e-mail van 30 november 2021 maken de houders van het zakelijk recht hun standpunten over aan de administratieve beroepsinstantie.
- Per e-mail van 9 december 2021 maakt de stad Tienen haar standpunten over aan de administratieve beroepsinstantie.

3. Beoordeling van het ingestelde beroep

3.1. Argumenten van de indieners van het beroep:

De indieners van het beroep brengen in het beroepsschrift, samengevat, navolgende argumenten aan ter motivering van het beroep.

De indieners van het beroep geven aan dat de woning duidelijk en onmiskenbaar van meet af aan gebreken vertoonde die strijdig zijn met de Vlaamse Codex Wonen. Zelfs voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst hebben de

indieners van het beroep de verhuurder opmerkingen gemaakt betreffende de conformiteit van de elektrische installatie maar zonder resultaat.

De indieners wijzen erop dat ze recht hebben op een huurpremie omdat ze op de lijst voor een sociale woning ingeschreven staan sinds 2009 maar om daarvoor in aanmerking te komen, dient de woning te beschikken over een conformiteitsattest. De indieners van het beroep hebben dit aangevraagd bij de burgemeester, die evenwel bleef stilzitten. De indieners van het beroep hebben daaropvolgend Wonen-Vlaanderen gevat.

De indieners van het beroep voeren aan dat tijdens het conformiteitsonderzoek van 9 augustus 2021 geen rekening werd gehouden met hun opmerkingen onder meer in verband met de elektrische installatie. Het negatief keuringsverslag waarin de installatie niet conform het AREI bevonden wordt, werd door de indieners van het beroep ook overgemaakt aan de burgemeester. Zij beweren overigens dat de installatie tot op heden nog altijd niet conform is. Hieruit volgt volgens de indieners van het beroep duidelijk dat de woning niet voldoet aan de Vlaamse Codex Wonen en verwijten zij de burgemeester van Tienen dat hij hiervoor de ogen gesloten heeft waardoor er in het technisch verslag geen aanduiding stond van dit gebrek als een gebrek van categorie III.

Ook wordt door de indieners van het beroep de vaststelling betwist dat er rookmelders aanwezig zijn omdat zij tegen een opstaande muur gemonteerd zijn en niet, zoals vereist, tegen het plafond. Dit wordt ook niet aangegeven in het technisch verslag.

De indieners van het beroep bekritisieren nog dat de aanwezigheid van vocht slechts summier vernoemd werd in het technisch verslag terwijl volgens hen de hele woning onderhevig is aan opstijgend vocht. De indieners van het beroep voegen daaraan toe dat de woning volledig geschilderd werd waarbij de eerder zichtbare vocht- en schimmelvlekken overschilderd werden. Metingen hadden volgens de indieners van het beroep het vochtprobleem kunnen aantonen.

Aldus voeren de indieners van het beroep aan dat het technisch verslag leemten vertoont die een vertekend beeld vormen en geen correctie indicatie van de ernst van gebreken weergeeft. Er wordt immers geen enkele quotering onder categorie III gegeven terwijl volgens de indieners van het beroep alleen al op basis van de staat van de elektrische installatie minstens één gebrek van categorie III aangeduid moet worden.

Het wordt ook opgeworpen dat de meting om de aanwezigheid van een beschermingsgeleider te controleren geen sluitend bewijs oplevert dat de aardpen effectief met de aarde verbonden is en dat de woningcontroleur met het meettoestel evenmin de testmogelijkheid van de differentieel heeft gebruikt. De indieners van het beroep benadrukken dat als er geen aarding of te grote spreidingsweerstand aanwezig is, de differentieel niet zal werken en er aldus elektrocutiegevaar is. Volgens de indieners van het beroep is de woningcontroleur zich daar niet van bewust en geeft daarmee een vals gevoel van veiligheid.

Vervolgens kaarten de indieners van het beroep nog een aantal andere gebreken aan de woning aan. De muur langs de toegang tot het pand vertoont een grote scheur en twee van de drie bevestigingen voldoen zichtbaar niet meer aan de

vereisten van een stevige bevestiging en de opstaande steun van het terras zou voor $\frac{3}{4}$ doorgeroest zijn. De indieners van het beroep wijzen er voorts op dat in het technisch lokaal of de gemeenschappelijke ruimte een CV-toestel op gas is opgesteld waarvan de gastoevoer geopend is en de schacht rond de schoorsteenbuis met karton afgedicht is. Dat feit alleen al is volgens de indieners van het beroep voldoende om een brandweerinspectie te gelasten.

De indieners van het beroep besluiten dat aangezien de stad Tienen bij het conformiteitsonderzoek van 9 augustus 2021 niet correct te werk is gegaan en de genoteerde feiten niet overeenstemmen met de werkelijkheid, in het bijzonder wat betreft de conformiteit van de elektrische installatie, het bestreden besluit nietig verklaard dient te worden en een nieuw onderzoek gelast moet worden waarbij wel rekening wordt gehouden met de argumenten van de indieners van het beroep.

3.2. Argumenten van de houders van het zakelijk recht:

Per e-mail van 30 november 2021 maken de houders van het zakelijk recht hun standpunten over aan de administratieve beroepsinstantie. Hierin geven de houders van het zakelijk recht aan dat zij de vastgestelde gebreken meteen zouden willen oplossen maar dat de huurders, indieners van het beroep, hen de toegang weigeren, tot tweemaal toe. Zij wijzen er op dat het aldus onmogelijk is om de nodige herstellingen uit te voeren. Er wordt ook gewezen op meerdere huurgeschillen die zijn ontstaan tussen de partijen en dat er reeds een procedure lopende is voor het vreedegerecht van Tienen.

! Onjuist

3.3. Argumenten van de stad Tienen

Per e-mail van 9 december 2021 maakt de stad Tienen haar standpunten over aan de administratieve beroepsinstantie. Hierin wordt bevestigd dat de stad Tienen bij haar standpunt blijft dat op basis van het uitgevoerde conformiteitsonderzoek de woning ongeschikt werd verklaard.

De stad Tienen bevestigt ook het verhaal dat de houders van het zakelijk recht in hun standpunten weergeven, namelijk dat er tot op heden geen toegang werd verleend door de bewoners aan de eigenaar om de herstellingen uit te voeren. Om die reden heeft de eigenaar ook nog geen hercontrole aangevraagd met het oog op het opheffen van het bestreden besluit.

3.4. Beoordeling door de minister

3.4.1. *Het normatief kader*

In het kader van een administratieve beroepsprocedure ingesteld in toepassing van artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen kan uitsluitend een uitspraak gedaan worden over de al dan niet ongeschikte en/of onbewoonbare toestand van een woning ten tijde van de beroepsprocedure. Er wordt derhalve geen uitspraak gedaan die de nietigverklaring inhoudt van het besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring noch met betrekking tot eventuele fouten of nalatigheden in de uitvoering van conformiteitsonderzoeken.

De administratieve beroepsinstantie beschikt in het oordelen over de al dan niet ongeschikte en/of onbewoonbare toestand van een woning over dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het orgaan dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen. Meer nog, krachtens de devolutive werking van het administratief beroep komt de ministeriële beslissing in de plaats van de bestreden beslissing.

De Vlaamse Overheid heeft op het vlak van huisvesting een eigen bevoegdheid ingevolge artikel 6 van de Bijzondere Wet op de Hervorming der Instellingen. De Vlaamse Overheid heeft deze bevoegdheid uitgeoefend door minimale kwaliteits-, veiligheids- en gezondheidsnormen op te leggen voor woningen. Deze gewestelijke woningkwaliteitsnormen, die de naleving van het grondrecht op behoorlijk wonen helpen te realiseren, komen het karakter van openbare orde toe.

Het doel van de Vlaamse Codex Wonen en de daarnaast vastgestelde kwaliteitsnormen is de kwaliteit en de veiligheid van woningen te bewaken. Derhalve moet een woning op elk ogenblik aan de kwaliteitsvereisten voldoen. Om die reden kunnen woningen te allen tijde op de naleving van de vastgestelde kwaliteitsnormen worden gecontroleerd. De Vlaamse Overheid heeft voor de uitoefening van deze kwaliteitscontroles woningcontroleurs aangesteld om aan de hand van technische verslagen de kwaliteit van woningen en veiligheids- en gezondheidsrisico's in te schatten. Bij deze inschatting zijn de woningcontroleurs niet afhankelijk van aanverwante federale reglementeringen zoals bijvoorbeeld het AREI.

De Vlaamse Overheid heeft met het oog op het hanteren van een uniforme beoordelingspraktijk van haar woningcontroleurs in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een handboek met technische regels en richtlijnen opgesteld. De regels en richtlijnen voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur zijn hierin vervat. Deze regels en richtlijnen hebben zelfs een reglementair karakter aangezien zij tevens opgenomen zijn in het Ministerieel Besluit van 26 november 2020. Van woningcontroleurs bij de Vlaamse Overheid wordt dan ook verwacht dat zij deze technische regels en richtlijnen volgen want zij vormen het instrument van een uniforme beoordelingspraktijk. Het opzet om een uniforme beoordelingspraktijk te hanteren is om tot een gelijke behandeling te komen in de woningkwaliteitshandhaving en dient hierdoor het openbaar belang.

3.4.2. Het conformiteitsonderzoek

Bij een onderzoek in het kader van Boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen wordt de feitelijke toestand van een woning op het ogenblik van het onderzoek vastgesteld en wordt nagegaan of de woning op dat moment voldoet aan de in artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Er wordt aldus uitsluitend uitgegaan van de effectieve situatie op het moment van onderzoek.

De feitelijke vaststellingen betreffen enkel de visueel waarneembare schade die de woningcontroleur daadwerkelijk objectief kan vaststellen op het moment van het onderzoek ter plaatse. Meetgegevens en fotomateriaal kunnen daarbij louter ondersteunend zijn voor voormelde feitelijke vaststellingen.

De feitelijke toestand van een woning wordt beoordeeld aan de hand van een technisch verslag. Het gehanteerde model van technisch verslag maakt integraal deel uit van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering en betreft hierdoor een formele juridische regel voor het nader bepalen van de kwaliteits- en veiligheidsnormen vermeld in artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen.

De woningcontroleur noteert de gebreken die hij tijdens een conformiteitsonderzoek in een woning vaststelt in het technisch verslag, en quoteert die in één van de beschikbare categorieën van gebreken. De aard van het gebrek is bepalend voor de categorie waarin het wordt gequoteerd en die wordt op haar beurt bepaald door de impact en de omvang van het gebrek op de woning:

- Categorie I zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.
- Categorie II zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid.
- Categorie III zijn ernstige gebreken die menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.

Een conforme woning is een woning die geen enkel gebrek van categorie II of III vertoont. Een ongeschikte woning is een woning met minstens één gebrek van categorie II of III. Een onbewoonbare woning is een woning met minstens één gebrek van categorie III.

3.4.3. *Huurgeschillen zijn voorwerp van burgerlijke procedure*

De reële toestand van de woning als feitelijk gegeven is het enige criterium bepalend om de woonsituatie vanuit woningkwaliteitsbewaking te beoordelen. Dat de woning voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst en deze miskend wordt door een van de partijen bij deze overeenkomst is derhalve zowel feitelijk als rechtens irrelevant. De contractuele bepalingen in de huurovereenkomst kunnen weliswaar hun werking hebben tussen contracterende partijen onderling maar de woningkwaliteitsnormen zijn van openbare orde en gelden derhalve ongeacht wat contractueel bepaald wordt.

Ook is de oorzaak van en mogelijke aansprakelijkheid voor de vastgestelde toestand feitelijk en rechtens irrelevant voor een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring als vaststelling van de objectieve toestand van een woning. Het beantwoorden van de vraag inzake de aansprakelijkheid voor de gebrekkige toestand van een woning behoort dan ook evenmin tot de bevoegdheid van de administratieve beroepsinstantie die dit beroep behandelt.

Ter beslechting van dergelijke huurgeschillen kunnen de houder(s) van het zakelijk recht en/of de bewoner(s) zich beroepen op de huurovereenkomst enerzijds en het algemeen verbintenissenrecht anderzijds. Zij dienen zich daarvoor te wenden tot de daartoe bevoegde burgerlijke rechtsinstantie.

Het feit dat een burgerlijke procedure hangende is of dat er daarin zelfs al een uitspraak werd gedaan, verhindert overigens de ministeriële uitspraak in het kader van artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen niet.

3.4.4. Feitelijke vaststellingen tijdens de administratieve beroepsprocedure

Gelet op de betwisting van de feitelijke vaststellingen in eerste aanleg werd in het kader van de behandeling van het beroep op 15 december 2021 een nieuw conformiteitsonderzoek uitgevoerd door de heer Tim Uyttebroeck, woningcontroleur van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

De woningcontroleur komt op datum van het onderzoek ter plaatse tot bijkomende vaststellingen die een quotatie verantwoord en/of veiligheidsgebreken inhouden.

De eindbeoordeling van het opgestelde technisch verslag, dat als bijlage bij dit besluit wordt gevoegd, gaf voor de woning gelegen te Oplintersesteenweg 217A bus 3, 3300 Tienen volgend resultaat: 5 kleine gebreken van categorie I, 4 ernstige gebreken van categorie II en 1 ernstig gebrek van categorie III dat mens-onwaardige levensomstandigheden veroorzaakt of dat een direct gevaar vormt voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.

Meer bepaald betreft het:

Deel B: Gebouw

(51) indicatie van een risico op elektrocutie/brand (categorie III);

Deel C: Woning

(121) niet-algemene ernstige tekortkomingen aan ramen en deuren (houtrot/corrosie/disfunctie) (categorie I);

(141) vochtige keldermuren-vloer/onder water/huis- of kelderzwam aanwezig (categorie I);

(171) trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken ...)/trap naar een woonfunctie ontbreekt (categorie I);

(183) lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) met gebreken (categorie II);

(185) privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning met gebreken (categorie II);

(194) in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt (categorie I);

(195) indicatie van een risico op elektrocutie (categorie II);

(227) indicatie van een risico op CO-vergiftiging (categorie II);

(232) de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (categorie I);

Wat in het bijzonder de ernstige gebreken betreft (categorie II en III), volgt hieronder een nadere omschrijving van de feitelijke vaststellingen die tot deze quoteringen hebben geleid.

Aangaande de indicatie van een risico op elektrocutie/brand in het gebouw stelt de woningcontroleur vast dat in de technische ruimte (gemeenschappelijke ruimte)

! Beroep
was terecht

een aftakking van de elektrische installatie naar bijgeplaatste stopcontacten is met bekabeling met onvoldoende sectie. De aftakking is bovendien uitgevoerd vóór de verliesstroomschakelaars. Er bestaat een risico op overbelasting van het elektrisch circuit met mogelijks kortsluiting en/of brand tot gevolg. Dit gebrek dient van rechtswege beoordeeld te worden als een gebrek van categorie III.

Met betrekking tot de vaststelling dat het lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) er een met gebreken is, specificeert de woningcontroleur dat de watertoevoer aan de douchesproeier niet meer aangesloten is. Het water stroomt daardoor achter de douchecel. Ook is de douche onvoldoende bevestigd en zit de houten plaat waarop het hoekprofiel bevestigd is, los in de muur. Een lig-, zit- of stortbad met gebreken is van rechtswege een gebrek van categorie II zolang het toestel bruikbaar blijft.

Wat betreft de vaststelling dat de privé-wc in of aansluitend bij de woning er een met gebreken is, verklaart de woningcontroleur nader dat het toilet lekt onder de spoelbak. Gebreken aan het toilet zijn van rechtswege een gebrek van categorie II zolang het toestel bruikbaar blijft.

Aangaande de indicatie van een risico op elektrocutie in de woning stelt de woningcontroleur meerdere gebreken vast.

Ten eerste is de wasmachine op ongeveer 40cm naast de douche geplaatst terwijl deze op minimum 60cm van de bad- of doucheraand opgesteld moet staan, dit is aldus buiten het beschermvolume 2, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is voorzien. De toevoer en afvoer van water zijn naast de douche voorzien. De stopcontacten zijn net binnen het beschermingsvolume 2 geplaatst.

Ten tweede is de sectie van de geleider voor de aansluiting van de elektrische ventilator in de badkamer niet aangepast volgens de beveiliging van de kring.

Ten derde is er in de keuken een loshangend opbouwstopcontact onder de keukenkast waarvan de elektrische geleiders onvoldoende geïsoleerd zijn. Ook treft de woningcontroleur daar een open aftakdoos aan met een aftakking uitgevoerd met lusterklem.

Ten vierde stelt de woningcontroleur, ook in de keuken, vast dat er elektrische spanning zit op de metalen delen van de vaatwasser. De verliesstroom wordt onvoldoende afgevoerd via de aardingsinstallatie. Dit wordt eveneens gestaafd aan de hand van een reparatie-afschrift van de fabrikant.

Ten vijfde zijn de aansluitingen van de buitenverlichting onvoldoende afgeschermd tegen waterindringing. De geleiders zijn bovendien onvoldoende elektrisch geïsoleerd.

Tenslotte stelt de woningcontroleur nog vast dat de sectie van de hoofd-beschermingsgeleider onvoldoende is. Een en ander wordt ook bevestigd door een ongunstig keuringsverslag van de elektrische installatie dat door de bewoners wordt voorgelegd tijdens het onderzoek ter plaatse. Op het keuringsverslag zijn inbreuken/opmerkingen/nota's vermeld die bij een visuele controle tijdens het conformiteitsonderzoek in het kader van de Vlaamse Codex Wonen niet

vastgesteld kunnen worden door de woningcontroleur. Desalniettemin vermeldt de woningcontroleur in het technisch verslag dit keuringsverslag zoals uitgevoerd door een erkend controleorganisme.

Enkele van hoger genoemde gebreken worden van rechtswege gequoteerd als gebreken van categorie II. Geen van deze gebreken is echter van rechtswege een gebrek van categorie III.

Wat tot slot nog de indicatie van een risico op CO-vergiftiging betreft, stelt de woningcontroleur vast dat in de technisch ruimte (gemeenschappelijke ruimte) een gasvloerketel type B opgesteld staat. Het aansluitkanaal van het toestel zit los op het schouwkanaal terwijl de afvoer steeds met gepaste materialen luchtdicht dient te worden vastgehecht op het schouwkanaal. Dit gebrek wordt beoordeeld als een gebrek van categorie II omdat er, ondanks een indicatie van een risico op CO-vergiftiging, niettemin voldoende luchttoevoer in de woning aanwezig is en de beveiligingsinrichting van het toestel correct functioneert.

De indieners van het beroep en de houders van het zakelijk recht werden per aangetekende brief van 5 januari 2022 in kennis gesteld van het technisch verslag van 15 december 2021 met de uitnodiging om hun opmerkingen hierop schriftelijk kenbaar te maken binnen een termijn van 7 dagen. Op verzoek van eerstgenoemden werd het technisch verslag op dezelfde datum ook per e-mail aan hen overgemaakt.

3.4.5. Eindbeoordeling in beroep

Binnen de gegeven termijn van 7 dagen na ontvangst van de resultaten van het conformiteitsonderzoek van 15 oktober 2021 werden vanwege de indieners van het beroep per e-mail van 12 januari 2022 opmerkingen gegeven op het technisch verslag.

De indieners van het beroep beweren hierin dat tijdens het onderzoek ter plaatse geen metingen met het CATEX-toestel werden uitgevoerd ter controle van de aarding. Voorts becommentariëren de indieners van het beroep de opmerkingen die de woningcontroleur bij de vastgestelde gebreken heeft genoteerd in het technisch verslag door deze te vergelijken met de opmerkingen in het keuringsverslag van de elektrische installatie. Dienaangaande betwisten zij enkel de opmerking van de woningcontroleur dat bepaalde gebreken vermeld in het keuringsverslag tijdens het onderzoek ter plaatse niet konden worden vastgesteld. Alle andere opmerkingen in het verslag worden bevestigd terecht te zijn.

De woningcontroleur ontkent geen check van de aanwezigheid van de aansluiting van stopcontacten op de aardgeleiding te hebben gedaan. Met de manipulatie door de indiener van het beroep inzake het openen van de aarding – zoals geargumenteed in het verzoekschrift - waardoor de aarding onderbroken werd, kan een woningcontroleur geen rekening houden om o.a. een oordeel te vellen over de aarding. Het bepalen of nagaan van bij voorbeeld de spreidingsweerstand behoort geenszins tot de bevoegdheden van de woningcontroleur. Dit moet blijken uit een keuringsverslag opgemaakt door een erkend controleorganisme. Het is duidelijk dat de woningcontroleur zich aan zijn beoordelingskader gehouden heeft.

Aldus blijkt uit het conformiteitsonderzoek dat werd uitgevoerd op 15 december 2021 dat de woning gelegen te Oplintersesteenweg 217A bus 3, 3300 Tienen nog steeds ongeschikt is en bovendien tevens onbewoonbaar is gelet op de bijkomende vaststelling van een gebrek van categorie III. Er dringen zich derhalve renovatie- en herstellingswerken op teneinde de woning conform de vereisten te maken. Er wordt verwezen naar de hogervermelde uitvoerig beschreven gebreken.

De minister dient een beslissing te nemen binnen een termijn van 3 maanden volgend op de aantekening van het beroepschrift.

* * *

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep dat werd ingediend door de heer Erik Verbeeck en mevrouw Adriana Van der Sande, bewoners, wordt ingewilligd.

→ **Artikel 2.** De woning gelegen te Oplintersesteenweg 217A bus 3, 3300 is ongeschikt en onbewoonbaar.

Artikel 3. Binnen een termijn van 1 maand dient ten overstaan van de burgemeester te worden aangetoond of bewezen dat de objectief vastgestelde gebreken van categorie III werden verholpen, zoniet is de burgemeester gelast de in artikel 2 bedoelde woning binnen een redelijke termijn te ontruimen en de bewoners van bedoelde woning te herhuisvesten, voor zover deze voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, zoals bedoeld in artikel 3.44 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 4. In overeenstemming met artikel 6.19 eerste lid, 9°, b) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de staat van de woning geen aanleiding geven tot het bekomen van voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Om recht te hebben op die voorrang moet de woning op het technisch verslag minstens drie gebreken hebben van categorie II of categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".

In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft de staat van de woning wel recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning.

Als de bewoners een sociale woning in huur nemen, wordt echter geen tegemoetkoming toegekend.

De bewoners kunnen de Vlaamse Infolijn 1700 contacteren voor meer informatie over bijkomende voorwaarden en de te volgen procedure.

Artikel 5. De in artikel 2 vermelde woning blijft opgenomen in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van het besluit van de burgemeester, zijnde 29 september 2021. De inventarisatie in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt op datum van onderhavig ministerieel besluit evenwel aangepast van "ongeschikt" naar "ongeschikt en onbewoonbaar".

Artikel 6. Een afschrift van dit besluit en van het technisch verslag van 15 december 2021 zal bij aangetekende brief ter kennis worden gegeven aan de indieners van het beroep, tevens de bewoners, de houders van het zakelijk recht en de burgemeester.

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Getekend door Matthias Diependaele (SI)
Getekend op: 2022-01-20 16:12:43 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Algemene bepalingen

De burgemeester kan het besluit van ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid slechts opheffen na afgifte van een conformiteitsattest. De houder van het zakelijk recht kan voornoemd conformiteitsattest aanvragen bij de burgemeester van zodra de woning opnieuw conform is (geen gebreken van categorie II of III). De bevoegde inventarisbeheerder wordt hiervan in kennis gesteld.

Beroepsmogelijkheden

Binnen de zestig dagen na de betekening van de voormelde ministeriële beslissing kan u, per aangetekend schrijven, een beroep tot nietigverklaring indienen tegen de ministeriële beslissing bij de Raad van State, Wetenschapsstraat 33, B-1040 Brussel, behoudens indien het werkelijk en rechtstreeks voorwerp van de betwisting betrekking zou hebben op een subjectief recht.