

**Ministerieel besluit houdende uitspraak in de
beroepsprocedure ingezet in toepassing van artikel 16 van de
Vlaamse Wooncode inzake de woning gelegen Steenweg op
Deinze 178 te 9880 Aalter**

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

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid op hoofdstuk VIII, afdeling 2, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op Titel III, hoofdstuk III, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van 10 juli 2018 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;

Gelet op het technisch verslag van 4 februari 2020, opgesteld door de heer Stijn Spegelaere, woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen;

Gelet op het schrijven van 13 februari 2020 van de heer Pieter Van Vlaanderen, adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen, ter attentie van de burgemeester, inzake het niet in aanmerking komen voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de betrokken woning;

Gelet op het besluit van de burgemeester van 2 maart 2020 tot niet-ongeschikt- en niet-onbewoonbaarheid van de woning gelegen Steenweg op Deinze 178 te 9880 Aalter;

Gelet op het gemotiveerde verzoekschrift van 9 maart 2020 van de heer Erik Verbeeck en mevrouw Adriana van der Sande, bewoners, tegen de voormelde beslissing van de burgemeester;

Overwegende dat bij brief van 24 maart 2020 het agentschap Wonen-Vlaanderen de burgemeester, de eigenaar - de houder van het zakelijk recht en de bewoners - de verzoekers in kennis heeft gesteld van de ontvankelijkheid van voormeld

gemotiveerd verzoekschrift met de vraag hun mogelijke grieven of argumenten kenbaar te maken;

Overwegende dat de verzoekers hun relaas van de feiten geven; dat zij opmerkingen formuleren bij de technische vaststellingen met betrekking tot het risico op elektrocutie en brand, bij het functioneren van de rookmelders en bij de beoordeling van stijgvocht; dat zij met betrekking tot de technische vaststellingen volgende argumenten aanhalen:

"...

1. Het technisch verslag van 4 februari 2020

Argument 1.

Het technisch verslag EN20-000093 van STIJN SPEGELAERS vertoont leemten die een vertekend beeld en geen correct eindtotaal van de strafpunten weergeeft. Het verslag maakt gewag van 12 strafpunten. Er is wegens diverse tekortkomingen met de conformiteit van de elektrische installatie, vastgesteld door een erkend organisme, geen enkel strafpunt toegekend.

Onder #19 - 193 van het technisch verslag worden in de keukenfunctie naast de deze in gebruik voor de vaste toestellen, nog twee gearde stopcontacten gevraagd, echter;

1.1 Niettegenstaande de controleurs van Wonen Vlaanderen met een CATU DT-155 Electrical Tester de aanwezigheid van een beschermingsgeleider controleren, is aangetoond dat een dergelijke meting geen sluitend bewijs levert dat de aardpen effectief met de aarde is verbonden. De controleur heeft met de CATU DT-155 evenmin de testmogelijkheid van de differentieel gebruikt.

1.2 De aarding van de installatie werd, om aan te tonen dat een dergelijke meting haar doel mist, geopend, waardoor de aarding onderbroken was. Er is bewezen dat het toestel CATU DT-155 niet ziet dat er geen aarding aanwezig was! Voorbeeld verbinding beschermingsgeleider stuk 5

1.3 Als er geen aarding -of te grote spreidingsweerstand- aanwezig is, zal de differentieel niet werken en is er elektrocutiegevaar -artikel 78.01 en 78.04 AREI-. Wonen Vlaanderen is zich daarvan niet bewust en geeft hier een vals gevoel van veiligheid.

1.4 Het keuringsverslag van erkend organisme Van Hemelen heeft over die 2 stopcontacten in de keukenfunctie een opmerking gemaakt -inbreuk in de nomenclatuur / inbreukenlijst -Stuk 6- onder # 93 van dat organisme- Het gaat over een overtreding op artikel 104.03.b2 van het AREI wat brandgevaar betekent.

Argument 2.

Er werd geen aandacht geschonken aan opstijgend vocht in de bergruimte.

Argument 3.

Er werd evenmin aandacht geschonken aan het feit dat de aanwezige rookmelders op een alarmcentrale werden aangesloten die wegens defect niet in werking kan worden gesteld waardoor de aanwezige rookmelders gewoon niet kunnen werken. De opmerkingen aan de onderzoeker door

verzoekers gemeld, werden niet genoteerd! Wat de onderzoeker in diens technisch verslag in de opmerkingen op pagina 4 noteert is gewoonweg een flagrante leugen.

Argument 4.

Behalve de fatale leemte in het technisch dossier van STIJN SPEGELAERE van 04 februari 2020 m.b.t. de elektrische installatie -dat feit alleen al rechtvaardigt een beroep-, zijn er nog meer onaanvaardbare situaties met dat pand, onder meer het feit dat het pand in 2012 zonder vergunning tot woning op hoofdverblijfplaats werd verbouwd -artikel 4.2.1. van de VCRO-. Overtredingen waarvoor de ambtenaren van Wonen Vlaanderen in het kader van artikel 29 van WsV de ogen niet mogen en kunnen sluiten.

Argument 5.

Het opstijgend vocht in de berging, waar de muren -#21 verslag en opmerking op pagina 2- gescheurd zijn, werd niet op een ernstige wijze gemeten.

Argument 6.

Er is, in tegenstelling tot wat de onderzoeker in zijn verslag beweert, geen EPC aanwezig, dat werd ook niet tijdens de onderhandelingen over de huur of bij de ondertekening van het huurcontract afgeleverd.

Argumenten niet limitatief.

Besluit.

Aangezien Wonen Vlaanderen bij haar controle op 04 februari 2020 niet correct te werk is gegaan, de genoteerde feiten niet overeen stemmen met de werkelijkheid, specifiek voor wat de niet conforme elektrische installatie betreft, verzoeken wij Vlaams minister Matthias Diependaele van Begroting, Financien, Wonen en Onroerend Erfgoed, de beslissing van de Burgemeester van Aalter, genomen op 02 maart 2020 -Stuk 1- nietig te verklaren.

Ondergetekenden verzoeken de minister een nieuw onderzoek te gelasten door Wonen Vlaanderen in overeenstemming met art. 5 van het Decreet, dit rekening houdend met de hierboven aangehaalde argumenten en de regels van het Algemeen Reglement Elektrische Installaties -AREI- van 10 maart 1981 en 27 juli 1981 te toetsen aan het beschikbare keuringsverslag uitgevoerd door een door de FOD Economie erkend organisme -artikel 275 AREI KB 10 maart 1981-.

...";

Overwegende dat de verzoekers volgende stukken voorleggen ter staving:

1. Technisch verslag Wonen Vlaanderen d.d. 04 februari 2020 met het besluit van de burgemeester van Aalter d.d. 02 maart 2020 en begeleidende brief
2. Keuringsverslag elektriciteit d.d. 10 januari 2020
3. Toestemming woningcontrole d.d. 04 februari 2020
4. RP-AR schrijven aan Minister Diependaele d.d. 04 februari 2020 met ref.: EVS20021154
5. Voorbeeld verbinding beschermingsgeleider
6. Nomenclatuur keuringsorganisme Van Hemelen

Overwegende dat de verzoekers per brief van 16 april 2020 (eveneens verzonden per e-mail) bijkomend volgende stukken overmaken:

- *"Foto's / compilatie van niet in het verslag opgenomen vochtmeting en vochtschade in de bergplaats / stooklokaal en de aantasting van de stabiliteit in dat lokaal, vochtmeting in keuken waar de vochtigheidsgraad systematisch 40% hoger licht dan in de rest van de woning.*
- *Brief van de gemeente Aalter d.d. 23 maart 2020 -bijlage 1- waarbij na aanvraag in het kader van het bestuursdecreet, wordt bevestigd dat er geen bestemmingswijziging van dokterskabinet naar woning werd afgeleverd, er vragen dienen gesteld over de bouwtechnische wijze waarop die bestemmingswijziging tot stand is gekomen, scheuren in de muur richting Steenweg op Deinze is daarvan een bewijs.*
- *Brief EVS20031180 d.d. 27 maart 2020 aan de burgemeester van Aalter met verzoek om een inspectie van de brandweer -bijlage 2-.*
- *Artikel MM-292-02 -bijlage 3- waarin de werkmethode van Wonen Vlaanderen door gebruik van de CATU DR 155 om de aanwezigheid van een beschermingsgeleider na te gaan, wordt aangekaart. De controleur heeft een foto genomen van de aarding onderbreker -zie fotodossier- en de opzet kunnen zien. Het geeft een vals gevoel van veiligheid als door de meting met de CATU DR 155 wordt vastgesteld dat er een beschermingsgeleider aanwezig is, maar geen aarding. Dit artikel is gebracht door eerste ondergetekende in het kader van diens journalistieke activiteiten en jarenlang onderzoek naar de kwaliteit van woningen. Dat artikel kadert eveneens in het algemeen belang, de veiligheid van personen en goederen, artikel 25 van de Grondwet, artikel 10 van het EVRM - opsomming niet limitatief- en zonder nadelige erkenning.*
- *Tevens zenden wij u -bijlage 4- een schrijven van Wonen Vlaanderen d.d. 29 juli 2001 waarin onomwonden wordt gesteld dat een negatief keuringsverslag een reden blijft voor weigering van de huursubsidie."*

Overwegende dat de houder van het zakelijk recht per e-mail van 16 april 2020 argumenteert dat 6 van de 12 in eerste aanleg vastgestelde gebreken onmiddellijk werden weggewerkt; dat de trap naar de zolder werd vernieuwd en het enkel glas vervangen door dubbel glas; dat volgens de houder van het zakelijk recht de huurder evenwel beroep instelt omdat bij tegenvordering in de huurprocedure tussen huurder en verhuurders ook de ontbinding/erkenning van de opzeg door de verhuurders werd gevraagd en aldus door de huurders gepoogd zal worden de rechtbank te overtuigen dat nieuwe elementen uitstel aan de pleitdatum zouden moeten geven – hetgeen totaal onterecht is; dat de houder van het zakelijk recht de beweegredenen en de handelingen van de huurders in vraag stelt;

Overwegende dat in het kader van een administratieve beroepsprocedure ingesteld in toepassing van artikel 16 van de Vlaamse Wooncode enkel een uitspraak kan gedaan worden over de al dan niet ongeschikte en/of onbewoonbare toestand van een woning en dat er geen uitspraak kan zijn met betrekking tot de beoordeling over de nietigheid van een besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring;

Overwegende dat de administratieve beroepsinstantie over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het orgaan dat de beslissing in eerste aanleg diende te nemen;

Overwegende dat de gewestelijke woningkwaliteitsnormen die de naleving van het grondrecht op behoorlijk wonen helpen te realiseren het karakter van openbare

orde toekomt; dat woningen te allen tijde op de naleving van de vastgestelde kwaliteitsnormen kunnen worden gecontroleerd; dat het doel van de Vlaamse Wooncode en de daarnaast vastgestelde kwaliteitsnormen is de kwaliteit en de veiligheid van woningen te bewaken; dat een woning op elk ogenblik aan de kwaliteitsvereisten moet voldoen;

Overwegende dat de mogelijke aansprakelijkheid omtrent de vastgestelde toestand niet relevant is voor een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring als vaststelling van de objectieve toestand van een woning; dat het beantwoorden van de vraag inzake de aansprakelijkheid voor de gebrekkige toestand van een woning geenszins tot de bevoegdheid behoort van de instantie die onderhavig beroepsschrift behandelt en dat de aansprakelijkheid moet worden uitgemaakt voor de bevoegde rechtsinstantie;

Overwegende het feit dat een burgerlijke procedure hangende is en deze procedure de ministeriële uitspraak in het kader van artikel 16 van de Vlaamse Wooncode niet verhindert;

Overwegende dat bij een onderzoek in het kader van Titel III van de Vlaamse Wooncode de feitelijke toestand van een woning op het ogenblik van het onderzoek wordt vastgesteld en wordt nagegaan of een woning voldoet aan de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen; dat de feitelijke toestand van een woning wordt beoordeeld aan de hand van een technisch verslag; dat wordt uitgegaan van de effectieve situatie op het moment van onderzoek;

Overwegende dat de feitelijke vaststellingen de waameembare schade die de woningcontroleur daadwerkelijk objectief kan vaststellen, betreffen; dat meetgegevens en fotomateriaal enkel ondersteunend kunnen zijn voor voormelde feitelijke vaststellingen; dat de omvang en ernst van de vastgestelde gebreken wordt aangevinkt en gequoteerd op het technisch verslag; dat de woningcontroleur in het vak opmerkingen vermeldt het gebrek zich voordoet;

Overwegende dat het gehanteerde model van technisch verslag integraal deel uitmaakt van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering en hierdoor een formele juridische regel betreft voor het nader bepalen van de kwaliteits- en veiligheidsnormen vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat de aard en de omvang van de gebreken bepalend zijn voor de ernst ervan; dat naargelang de ernst, een gebrek wordt onderverdeeld in categorie I, II, III of IV; dat sommige gebreken, ongeacht hun omvang, niet worden getolereerd; dat dit de gebreken van categorie IV zijn en worden bestraft met 15 punten (categorie IV) en onmiddellijk de ongeschiktheid en niet-conformiteit van de woning als gevolg hebben; dat andere, minder storende aspecten, naargelang hun omvang bestraft worden met 1, 3 of 9 punten (resp. categorieën I, II en III) en pas tot ongeschiktheid of niet-conformiteit leiden wanneer ze samen met andere gebreken voorkomen;

Overwegende dat de Vlaamse Overheid op het vlak van huisvesting een eigen bevoegdheid heeft ingevolge art. 6 van de Bijzondere Wet op de Hervorming van de Instellingen; dat de Vlaamse Overheid deze bevoegdheid heeft uitgeoefend door minimale kwaliteits-, veiligheids- en gezondheidsnormen op te leggen voor woningen; dat de Vlaamse Overheid voor de uitoefening van deze bevoegdheid woningcontroleurs heeft aangesteld om aan de hand van technische verslagen de kwaliteit van woningen en veiligheids- en gezondheidsrisico's in te schatten; dat de Vlaamse Overheid met het oog op het bewerkstelligen van een uniforme beoordelingspraktijk van haar woningcontroleurs in het kader van de administratieve procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een handboek met technische richtlijnen heeft opgesteld; dat van woningcontroleurs wordt verwacht

dat zij voornoemde technische richtlijnen en beleidsvisies volgen; dat de woningcontroleurs bij de inschatting die zij dienen te maken niet afhankelijk zijn van aanverwante federale reglementeringen zoals het AREI; dat zij bij hun technische inschatting weliswaar naar aanverwante regelgeving kunnen verwijzen;

} ?

Overwegende dat een negatief keuringsverslag van een elektrische installatie een weerslag kan hebben bij de beoordeling van de woningkwaliteit, doch niet steeds gecatalogeerd dient te worden als een gebrek van categorie IV;

Overwegende dat indien een proces-verbaal van onderzoek van een huishoudelijke elektrische installatie opgemaakt door een erkend keuringsorganisme vermeldt dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI hieruit niet automatisch volgt dat de vermelde inbreuken steeds een veiligheidsrisico inhouden; dat andersom elementen die geen onderdeel hebben uitgemaakt van de keuring, zoals het gebruik van de op de elektrische installatie aangesloten gebruikstoestellen, wel veiligheidsgebreken kunnen inhouden en daarom aanleiding kunnen geven tot het aankruisen van de rubrieken "elektriciteit" op het technisch verslag;

} ?

Overwegende dat de woningcontroleur tijdens een conformiteitsonderzoek met betrekking tot de aarding van de elektrische installatie nagaat of een stopcontact voorzien van een aardingspen daadwerkelijk is aangesloten op een aardgeleider; dat in desbetreffende woning een aansluiting op een aardgeleider werd vastgesteld; dat de woningcontroleur evenwel geen uitspraak kan doen over de veiligheid van de aarding daar het bepalen van de spreidingsweerstand niet tot de taken van de woningcontroleur behoort; dat het beoordelen van een manipulatie van de elektrische installatie, zoals de verzoeker in de argumentatie van zijn verzoekschrift aangeeft te hebben aangebracht, evenmin tot de bevoegdheden van de woningcontroleur behoort;

Overwegende dat een conformiteitsonderzoek enkel uitspraak doet over de feitelijke toestand van een woning inzake de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, zoals bedoeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, en derhalve geenszins een appreciatie kan inhouden over het al dan niet legale karakter van desbetreffend onroerend goed, zoals bedoeld in de regelgeving vanuit het domein ruimtelijke ordening; dat de argumenten inzake het stedenbouwkundige aspect dienen te worden beoordeeld vanuit de objectieven van het domein ruimtelijke ordening en van de in dit domein toepasselijke regelgeving;

Overwegende dat de administratieve beroepsinstantie – gelet op de betwisting – het noodzakelijk achtte te voorzien in een bijkomend conformiteitsonderzoek van de betreffende woning teneinde de feitelijke toestand correct te kunnen beoordelen;

Overwegende dat op 12 mei 2020 een bijkomend conformiteitsonderzoek van de betreffende woning werd uitgevoerd door de heer Willy Meulemans, woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen; dat de woningcontroleur vaststelt dat herstellings- en aanpassingswerken zijn uitgevoerd; dat de woningcontroleur op datum van het onderzoek ter plaatse tot bijkomende vaststellingen komt die een quotatie verantwoorden;

Overwegende dat uit het technisch verslag van 12 mei 2020 met een eindscore van 14 strafpunten blijkt dat de woning gelegen Steenweg op Deinze 178 te 9880 Aalter de volgende gebreken vertoont:

deel C: woning

- (11) ernstige aantasting en /of doorbuiging van de dragende dakelementen;
- (21) ernstige vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen;
- (121) niet-algemene ernstige tekortkomingen aan ramen;
- (153) beperkte beschadiging (excl. vochtschade) afwerking binnenwanden;
- (211) onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties;

(236) de woning beschikt niet over een bel;

Overwegende dat de woningcontroleur vaststelt dat voor de betreffende woning een energieprestatiecertificaat (certificaatnummer 20191105-0002169220-RES-2) beschikbaar is met een energiescore die geen aanleiding geeft tot een quotering op het technisch verslag inzake het niet voldoen aan de minimale dakisolatievereiste;

Overwegende dat het proces verbaal van onderzoek van een huishoudelijke elektrische installatie op lage of zeer lage spanning van 10 januari 2020 inbreuken vermeldt op het AREI; dat de eigenaar binnen het jaar de installatie moet aanpassen en laten herkeuren voor 10/01/2021; dat de installatie niet buiten gebruik werd gesteld door het keuringsorganisme; dat de woningcontroleur vaststelt dat de vermelde inbreuken op het voormelde keuringsattest geen gebreken betreffen die aanleiding geven tot een quotatie op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen;

Overwegende dat de woningcontroleur vaststelt dat de betreffende woning niet op elke bouwlaag beschikt over een optische rookmelder; dat bij aanvraag van een conformiteitsattest dient te worden vastgesteld of de woning voldoet aan de rookmeldersverplichtingen;

Overwegende dat de verzoekers en de houder van het zakelijk recht per brief van 2 juni 2020 (verzonden per e-mail) schriftelijk in kennis werden gesteld van het technisch verslag van 12 mei 2020;

Overwegende dat de gebreken, zoals vermeld in het technisch verslag van 12 mei 2020, aan de betreffende woning een totaal aan strafpunten opleveren lager dan de grens van de ongeschiktheid, en derhalve een ongeschiktverklaring van de woning in rechte en in feite niet gegrond is;

Overwegende dat in de betreffende woning geen gebreken werden vastgesteld die een veiligheids- en/of gezondheidsrisico inhouden en derhalve een onbewoonbaarverklaring van de woning in rechte en in feite niet gegrond is;

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door de heer Erik Verbeeck en mevrouw Adriana van der Sande, bewoners, wordt niet ingewilligd.

Artikel 2. De woning gelegen Steenweg op Deinze 178 te 9880 Aalter is niet ongeschikt en niet onbewoonbaar.

Artikel 3. Een afschrift van dit besluit en van het technisch verslag van 12 mei 2020 zal bij aangetekende brief ter kennis worden gegeven aan de eigenaar - de houder van het zakelijk rechts, de bewoners - de verzoekers en de burgemeester.

Brussel,

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sign)
Getekend op: 2020-06-05 07:37:01 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE