

# WONEN IN VLAANDEREN

Agentschap Wonen in Vlaanderen  
Vlaamse wooninspectie Vlaams-Brabant

Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven  
Tel 016 66 59 69  
wooninspectie.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

## HERSTELVORDERING

PV nr LE 66 WI 100200/2023 d d 24/03/2023

Datum herstellvordering. 24/03/2023

Contactpersoon SOFIE LEBBE

Datum vaststelling 19/01/2023

### In toepassing van:

Boek 3, deel 9, hoofdstuk 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna Vlaamse Codex Wonen)

### Adres van de inbreuk:

Eduard Robeynslaan 138, 3290 Diest  
DIEST 1 AFD - Sectie B - Nummer 0034/00A002

### Eigendom van:



### Overtreder/verhuurder:



### Onderwerp:

Beknopte beschrijving van de wederrechtelijke handelingen.

Schending van de artikelen 1 3, 1 5, 1 6, 3 1, 3 32, 3 33 en 3 34 van de Vlaamse Codex Wonen, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed te huur of ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk een woning op de 1e verdieping en 4 kamers op de 2e verdieping, gelegen te Eduard Robeynslaan 138, 3290 Diest

### Gerechtelijke afhandeling

PV nr LE.66.WI.100200/2023, d d 24/03/2023 door SOFIE LEBBE

PV werd overgemaakt aan de Procureur des Konings te Leuven

WI23-LE002

## REDEN VAN ONZE TUSSENKOMST

Wij werden via het regionale meldpunt woningkwaliteit gecontacteerd, omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamer verhuren / ter beschikking stellen / te huurstellen die niet conform is (gebreken vertonen van categorie II of III op het technisch verslag) of overbewoond is)

Op 23/11/2022 werd een vooronderzoek uitgevoerd in kamer B002  
Kamer B002 gelegen 2e verdieping, vooraan - links behaalde een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III

In het rijksregister staan 4 personen ingeschreven

Om deze reden werd beslist om er een woningkwaliteitsonderzoek uit te voeren

Wij begaven ons op 19/01/2023 ter plaatse om de nodige vaststellingen te verrichten

## VORDERING TOT HERSTEL

Overeenkomstig de hogergenoemde decretale bepalingen vordert de wooninspecteur, namens het Vlaamse Gewest, dat de rechtbank beveelt dat de overtreder werken moet uitvoeren om de conformiteit in de zin van artikel 1 3 § 1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van woning A0001 en kamers 2/1, B002, 0003 en 2/4, te herstellen en eventuele overbewoning te beeindigen

Dit impliceert het wegwerken van gebreken aan de aanwezige woonentiteiten zodat er een conforme woning in de zin van artikel 1 3 §1, 7° wordt gecreeerd en er geen sprake is van overbewoning

Er dient evenwel vastgesteld te worden dat de aanwezige woonentiteiten niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (zie daarvoor punt C van de motivering). De wooninspecteur vordert daarom dat de rechtbank beveelt dat de overtreder aan de aanwezige woonentiteiten een andere bestemming moet geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen

De werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak

Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, dient de overtreder te worden veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn

Voor het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, dient de uitspraak te bevelen dat de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien (art 3 47 VCW)

De rechter dient de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 3 33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelde

Tot slot dient de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard

## MOTIVERING

### A. De regelgeving

Artikel 3 1 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat elke woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald.

- 1 de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte,
- 2 de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangeslot en op een afvoerkanal zonder geurhinder,
- 3 de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten,
- 4 de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren,
- 5 de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik

**WI23-LE002**

- van elektrische apparaten,
6. de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden,
  7. de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk,
  8. de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer,
  9. de minimale energetische prestaties,
  10. de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

- 1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- 2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning,
- 3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

Op basis van artikel 3:43 en 3:44 van de Vlaamse Codex Wonen heeft de wooninspecteur de bevoegdheid om een herstellingsvordering in te leiden bij het parket of voor de burgerlijke rechter. Het bevel tot herstel dient te worden opgelegd door de rechter.

**B. De noodzaak tot herstel**

Bij het onderzoek ter plaatse op 19/01/2023 werd het volgende vastgesteld:

- **Woning A001** heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.
- **Kamer 0003** heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 6 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.
- **Kamer 2/1** heeft een totaal van 7 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.
- **Kamer 2/4** heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.
- **Kamer B002** heeft een totaal van 4 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.

Volgende gebreken werden vastgesteld:

**1. Gebouw**

De technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) hebben betrekking op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand.

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw.

**1.1 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren) - STABILITEIT**

- In de rechtse zijgevel is er lichte scheurvorming zichtbaar.

**1.2 ELEKTRICITEIT**

- De afdekplaatjes van verschillende stopcontacten in kamer 2/1 ontbreken waardoor de onder spanning staande geleiders al dan niet aanraakbaar zijn. Bovendien hangen enkele stopcontacten los. Ten gevolge van de uitgebroken muur en ontbrekende deur, waardoor de kamer niet meer slotvast afsluitbaar is, kan iedere bewoner deze kamer betraden. Er bestaat een risico op elektrocutie ZW A001.

- De hoofdschakelaar van de elektriciteit is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen NZW 2/1.

- De hoofdschakelaar van de elektriciteit is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**WI23-LE002****NZW B002**

- De hoofdschakelaar van de elektriciteit is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**ZW 0003**

- De hoofdschakelaar van de elektriciteit is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**ZW 2/4**

- De hoofdschakelaar van de elektriciteit is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**1.3 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE****ZW A001**

- De hoofdgaskraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**NZW 2/1**

- De hoofdgaskraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**NZW B002**

- De hoofdgaskraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**ZW 0003**

- De hoofdgaskraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**ZW 2/4**

- De hoofdgaskraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**1.4 WATER****ZW B001**

- De hoofdwaterkraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**NZW 2/1**

- De hoofdwaterkraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**NZW B002**

- De hoofdwaterkraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**ZW 0003**

- De hoofdwaterkraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**ZW 2/4**

- De hoofdwaterkraan is niet toegankelijk voor iedere bewoner. Deze dient te allen tijde vlot én veilig bereikbaar te zijn voor iedere bewoner zodat zij deze indien nodig kunnen uitschakelen.

**1.5 Opmerkingen**

- In de gemeenschappelijke traphal op de 2e verdieping ontbreekt de afwerking aan het plafond en de muren bovenaan de trap naar de 2e verdieping.

- Het is onduidelijk waar de algemene verliesstroomschakelaar zich bevindt. Het pand dient voorzien te zijn van een verliesstroomschakelaar van minstens 300 mA. Dit dient nagekeken te worden.

Het gebouw heeft een totaal van 2 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

**2. Woning A001 (1ste verdieping - Vooraan (t.o.v. voorgevel))**

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

**2.1 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS - AFWERKING van de bovenste plafonds**

- Er is vochtshade zichtbaar op het plafond in de badkamer.

**2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE**

- In de slaapkamer is er lichte schimmelvorming zichtbaar op het raam in de rechtse muur.

**2.3 RAMEN EN DEUREN**

- Het rolluikmechanisme van het rolluik in de woonkamer functioneert niet meer.

- De raamkruk van het raam in de slaapkamer zit los.

- De raamkruk van het linkse raam zit los.

- Het rolluikmechanisme van het rolluik in de keuken functioneert niet meer.

**2.4 BINNENWANDEN - AFWERKING van de binnenwanden**

- In de badkamer komt de muurbekleding los van de muur met de inkomhal.

**2.5 SANITAIRES/FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE**

- Het toilet is niet stevig bevestigd op de vloer.

**WI23-LE002****2.6 ELEKTRICITEIT - indicatie van een risico op elektrocutie**

- In de keuken is er een verdeelstekker rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie via een aftakking met bedrading van te dunne draadsectie. Dit kan de stroomkring overbelasten. Met kortsluiting tot gevolg.

**2.7 TOEGANKELIJKHEID**

- De onderzijde van het raam in de gemeenschappelijke gang op de 2e verdieping bevindt zich op minder dan 75 cm boven het vloerniveau. De raamvleugel is vastgevezen in het raamkader, maar dit wordt niet aanvaardt aangezien de vijzen gemakkelijk kunnen verwijderd worden. Een borstwering van minimum 75 cm is noodzakelijk om een risico op vallen te minimaliseren. Bovendien dient de borstwering stevig te zijn en ook stevig verankerd te zijn in de ruwbouwconstructie. De onderste helft van de borstwering mag niet makkelijk te beklimmen zijn en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen. Eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan kruipen.

- De trapleuning van de trap naar de 2e verdieping loop niet volledig tot boven. Bovendien is er op de 2e verdieping een deel vloer ronde de trap waarop gelopen kan worden niet afgeschermd.

Een balustrade van 75cm is hier vereist om het valrisico in te perken.

- De onderzijde van de ramen in de woonkamer en de keuken bevinden zich op minder dan 75 cm boven het vloerniveau. Het is onduidelijk of de beglazing van de ervoor gelegen veranda stevig genoeg is. Hierdoor is het mogelijk dat bij het betreden van/uit het raam vallen op de veranda men door het glas breekt met een ernstige val tot gevolg. Een borstwering van minimum 75 cm is noodzakelijk om een risico op vallen te minimaliseren. Bovendien dient de borstwering stevig te zijn en ook stevig verankerd te zijn in de ruwbouwconstructie. De onderste helft van de borstwering mag niet makkelijk te beklimmen zijn en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen. Eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan kruipen.

- De onderzijde van het raam in de slaapkamer bevindt zich op minder dan 75 cm boven het vloerniveau. Een borstwering van minimum 75 cm is noodzakelijk om een risico op vallen te minimaliseren. Bovendien dient de borstwering stevig te zijn en ook stevig verankerd te zijn in de ruwbouwconstructie. De onderste helft van de borstwering mag niet makkelijk te beklimmen zijn en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen. Eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan kruipen.

**2.8 Opmerkingen**

- De behuizing van het stopcontact in opbouw naast het raam in de woonkamer is beschadigd. De behuizing is tevens niet stevig genoeg bevestigd. Er zijn geen onder spanning staande geleiders aanraakbaar. Toch is het aangewezen dit te herstellen.

- De woning is nog niet in alle lokalen voorzien van ramen met dubbele beglazing.

Deze woning heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 5 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 in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus **ongeschikt en onbewoonbaar**.

*Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid*

■ **ELEKTRICITEIT - indicatie van een risico op elektrocutie**

- In de keuken is er een verdeelstekker rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie via een aftakking met bedrading van te dunne draadsectie. Dit kan de stroomkring overbelasten. Met kortsluiting tot gevolg.

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 3 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (46,98 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.

**3. Kamer 0003 (2de verdieping - Links achter (t.o.v. voorgevel))**

We stelden volgende gebreken vast in deze kamer:

**3.1 ELEKTRICITEIT - indicatie van een risico op elektrocutie**

- In de slaapkamer werd er een elektrische verwarmingskachel (toestel klasse 1) aangesloten op een niet-geaard stopcontact. Een toestel klasse 1 dient altijd te worden aangesloten op een stopcontact voorzien van een aardingspen die is aangesloten op een aardingsgeleider.

- In de slaapkamer zitten het stopcontact en de lichtschakelaar los in de muur. Er zijn geen onder spanning staande geleiders aanraakbaar. Toch is het noodzakelijk deze stevig te monteren in de muur.

**3.2 TOEGANKELIJKHEID**

- De onderzijde van het raam in de gemeenschappelijke gang op de 2e verdieping bevindt zich op minder dan 75 cm boven het vloerniveau. De raamvleugel is vastgevezen in het raamkader, maar dit wordt niet aanvaardt aangezien de vijzen gemakkelijk kunnen verwijderd worden. Een borstwering van minimum 75 cm is noodzakelijk om een risico op vallen te minimaliseren. Bovendien dient de borstwering stevig te zijn en ook stevig verankerd te zijn in de ruwbouwconstructie. De onderste helft van de borstwering mag niet makkelijk te beklimmen zijn en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen. Eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan kruipen.

- De trapleuning van de trap naar de 2e verdieping loop niet volledig tot boven. Bovendien is er op de 2e verdieping een deel vloer ronde de trap waarop gelopen kan worden niet afgeschermd.

Een balustrade van 75cm is hier vereist om het valrisico in te perken.

- De deurvel van de woning is stuk.

**3.3 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN**

- De gemeten plafondhoogtes van de verschillende lokalen in de kamer bereiken nergens de vereiste 220cm. Bijgevolg kan er geen enkel lokaal met woonfunctie beschouwd worden als woonlokaal bij de berekening van de totale netto-vloeroppervlakte. Hierdoor is de kamer 0 m<sup>2</sup>. Een kamer dient minstens 12 m<sup>2</sup> groot te zijn.

## WI23-LE002

**3.4 ENERGETISCHE PRESTATIE**

- De woning is niet voorzien van ramen met dubbele beglazing.

**3.5 BADFUNCTIE**

- De kamer beschikt niet over een interne douche/bad en er is geen gemeenschappelijke badkamer aanwezig in het gebouw. Het gebruik maken van de douche/het bad van een andere kamer wordt niet aanvaard. (Categorie III)

**3.6 KEUKENFUNCTIE**

- Er is geen vrij gearde stopcontact aanwezig in de keuken. Vrije gearde stopcontacten dienen voor de aansluiting van een toestel koffiezet, waterkoker, e.d. . Indien een vast toestel (koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler, ..) is aangesloten op een van de gearde stopcontacten, dan komt dat stopcontact niet in aanmerking. Het is noodzakelijk dat er 1 vrij én gearde stopcontact aanwezig is ter hoogte van het keukenaanrecht.

Deze kamer heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige 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 - indicatie van een risico op elektrocutie**

- In de slaapkamer werd er een elektrische verwarmingskachel (toestel klasse 1) aangesloten op een niet-gearde stopcontact. Een toestel klasse 1 dient altijd te worden aangesloten op een stopcontact voorzien van een aardingspen die is aangesloten op een aardingsgeleider (Categorie III)

- In de slaapkamer zitten het stopcontact en de lichtschakelaar los in de muur. Er zijn geen onder spanning staande geleiders aanraakbaar. Toch is het noodzakelijk deze stevig te monteren in de muur.

■ **BADFUNCTIE**

- De kamer beschikt niet over een interne douche/bad en er is geen gemeenschappelijke badkamer aanwezig in het gebouw. Het gebruik maken van de douche/het bad van een andere kamer wordt niet aanvaard.

■ **TOILETFUNCTIE**

- Het toilet is niet stevig verankerd met de vloer en de spoelbak zit los op de toiletput waardoor het lekt. Bovendien is de wc-bril beschadigd.

■ **Overbenutting van de gemeenschappelijke badfunctie met meer dan 100%**

De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 0 personen. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokale (1) en de netto-vloeroppervlakte (0 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 0 personen.

Aangezien de kamer wordt bewoond door 1 bewoner, is de bezettingsnorm overschreden. Er is echter geen overbewoning.

#### **4. Kamer 2/1 (2de verdieping - Rechts vooraan (t.o.v. voorgevel))**

We stelden volgende gebreken vast in deze kamer:

**4.1 DAK(EN) OF (hellingen en vlakke) PLAFONDS - AFWERKING van de bovenste plafonds**

- De afwerking ontbreekt aan de plafonds.

**4.2 WANDEN - AFWERKING van de wanden**

- De afwerking ontbreekt aan alle muren. Bovendien is de linkse muur volledig uitgebroken.

**4.3 (draag)VLOER(en) - AFWERKING van de (draag)vloer(en)**

- De afwerking van de vloer in de kamer ontbreekt/is beschadigd.

**4.4 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE**

- Er is geen lavabo aanwezig in de kamer.

**4.5 TOEGANKELIJKHEID**

- De onderzijde van het raam in de gemeenschappelijke gang op de 2e verdieping bevindt zich op minder dan 75 cm boven het vloerniveau. De raamvleugel is vastgevezen in het raamkader, maar dit wordt niet aanvaardt aangezien de vijzen gemakkelijk kunnen verwijderd worden. Een borstwering van minimum 75 cm is noodzakelijk om een risico op vallen te minimaliseren. Bovendien dient de borstwering stevig te zijn en ook stevig verankerd te zijn in de ruwbouwconstructie. De onderste helft van de borstwering mag niet makkelijk te beklimmen zijn en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen. Eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan kruipen.

- De trapleuning van de trap naar de 2e verdieping loop niet volledig tot boven. Bovendien is er op de 2e verdieping een deel vloer ronde de trap waarop gelopen kan worden niet afgeschermd.

Een balustrade van 75cm is hier vereist om het valrisico in te perken.

- De linkse buitenmuur is volledig uitgebroken en de voordeur ontbreekt. Bijgevolg is de woning niet slotvast afsluitbaar.

- De deurbel van de woning is stuk.

**4.6 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN**

- De gemeten plafondhoogte in de kamer bereikt nergens de vereiste 220cm. Bijgevolg kan de kamer met woonfunctie niet beschouwd worden als woonlokaal bij de berekening van de totale netto-vloeroppervlakte. Hierdoor is de kamer 0 m<sup>2</sup>. Een kamer dient minstens 12 m<sup>2</sup> groot te zijn.

**4.7 ENERGETISCHE PRESTATIE**

- De woning is niet voorzien van ramen met dubbele beglazing.

**4.8 BADFUNCTIE**

- Er was geen warm water aan de douche tijdens het onderzoek ter plaatse.

**WI23-LE002****4.9 KEUKENFUNCTIE**

- Er is geen gootsteen aanwezig in de kamer en er is geen gemeenschappelijke keuken in het gebouw

Deze kamer heeft een totaal van 7 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige 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*

- **KEUKENFUNCTIE**

- *Er is geen gootsteen aanwezig in de kamer en er is geen gemeenschappelijke keuken in het gebouw.*

- **TOILETFUNCTIE**

- *Het toilet is niet stevig verankerd met de vloer en de spoelbak zit los op de toiletpot waardoor het lekt. Bovendien is de wc-bril beschadigd*

- **Overbenutting van de gemeenschappelijke keukenfunctie met meer dan 100%**

De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 0 personen. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (0 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 0 personen

**5. Kamer 2/4 (2de verdieping - Rechts achteraan (t.o.v. voorgevel))**

We stelden volgende gebreken vast in deze kamer

**5.1 TOEGANKELIJKHEID**

- De onderzijde van het raam in de gemeenschappelijke gang op de 2e verdieping bevindt zich op minder dan 75 cm boven het vloerniveau. De raamvleugel is vastgevezen in het raamkader, maar dit wordt niet aanvaardt aangezien de vijzen gemakkelijk kunnen verwijderd worden. Een borstwering van minimum 75 cm is noodzakelijk om een risico op vallen te minimaliseren. Bovendien dient de borstwering stevig te zijn en ook stevig verankerd te zijn in de ruwbouwconstructie. De onderste helft van de borstwering mag niet makkelijk te beklimmen zijn en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen. Eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan kruipen.

- De trapleuning van de trap naar de 2e verdieping loopt niet volledig tot boven. Bovendien is er op de 2e verdieping een deel vloer rond de trap waarop gelopen kan worden niet afgeschermd.

Een balustrade van 75cm is hier vereist om het valrisico in te perken.

- De deurbel van de woning is stuk.

**5.2 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN**

- De gemeten plafondhoogtes van de verschillende lokalen in de kamer bereiken nergens de vereiste 220cm. Bijgevolg kan er geen enkel lokaal met woonfunctie beschouwd worden als woonlokaal bij de berekening van de totale netto-vloeroppervlakte. Hierdoor is de kamer 0 m<sup>2</sup>. Een kamer dient minstens 12 m<sup>2</sup> groot te zijn.

**5.3 ENERGETISCHE PRESTATIE**

- De woning is niet voorzien van ramen met dubbele beglazing.

**5.4 BADFUNCTIE**

- Er was geen warm water aan de douche tijdens het onderzoek ter plaatse.

**5.5 KEUKENFUNCTIE**

- Er was geen warm water aan de gootsteen tijdens het onderzoek ter plaatse.

- Er is geen vrij geaarde stopcontact aanwezig in de keuken. Vrije geaarde stopcontacten dienen voor de aansluiting van een toestel (koffiezet, waterkoker, e.d.). Indien een vast toestel (koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler, ...) is aangesloten op een van de geaarde stopcontacten, dan komt dat stopcontact niet in aanmerking. Het is noodzakelijk dat er 1 vrij én geaard stopcontact aanwezig is ter hoogte van het keukenaanrecht.

Deze kamer heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 8 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 in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus **ongeschikt en onbewoonbaar**.

*Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid*

- **TOILETFUNCTIE**

- *Het toilet is niet stevig verankerd met de vloer en de spoelbak zit los op de toiletpot waardoor het lekt. Bovendien is de wc-bril beschadigd*

De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 0 personen. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (0 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 0 personen.

WI23-LE002

## **6. Kamer B002 (2de verdieping - Links vooraan (t.o.v. voorgevel))**

We stelden volgende gebreken vast in deze kamer

### **6.1 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS - AFWERKING van de bovenste plafonds**

- De valse plafonds van de verschillende ruimtes buigen door

### **6.2 TOEGANKELIJKHEID**

- De onderzijde van het raam in de gemeenschappelijke gang op de 2e verdieping bevindt zich op minder dan 75 cm boven het vloerniveau. De raamvleugel is vastgevezen in het raamkader, maar dit wordt niet aanvaardt aangezien de vijzen gemakkelijk kunnen verwijderd worden. Een borstwering van minimum 75 cm is noodzakelijk om een risico op vallen te minimaliseren. Bovendien dient de borstwering stevig te zijn en ook stevig verankerd te zijn in de ruwbouwconstructie. De onderste helft van de borstwering mag niet makkelijk te beklimmen zijn en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen. Eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan kruipen.

- De trapleuning van de trap naar de 2e verdieping loop niet volledig tot boven. Bovendien is er op de 2e verdieping een deel vloer ronde de trap waarop gelopen kan worden niet afgeschermd.

Een balustrade van 75cm is hier vereist om het valrisico in te perken.

- De deurbel van de woning is stuk

### **6.3 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN**

- De gemeten plafondhoogtes van de verschillende lokalen in de kamer bereken nergens de vereiste 220cm. Bijgevolg kan er geen enkel lokaal met woonfunctie beschouwd worden als woonlokaal bij de berekening van de totale netto-vloeroppervlakte. Hierdoor is de kamer 0 m<sup>2</sup>. Een kamer dient minstens 12 m<sup>2</sup> groot te zijn.

### **6.4 ENERGETISCHE PRESTATIE**

- De woning is niet voorzien van ramen met dubbele beglazing

### **6.5 BADFUNCTIE**

- De douche-afvoer zit verstopt. Bijgevolg kan de douche niet gebruikt worden en wordt deze als afwezig beschouwd

### **6.6 KEUKENFUNCTIE**

- Er is geen vrij geaarde stopcontact aanwezig in de keuken. Vrije geaarde stopcontacten dienen voor de aansluiting van een toestel koffiezet, waterkoker, e.d. Indien een vast toestel (koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler, ...) is aangesloten op een van de geaarde stopcontacten, dan komt dat stopcontact niet in aanmerking. Het is noodzakelijk dat er 1 vrij én geaard stopcontact aanwezig is ter hoogte van het keukenaanrecht.

Deze kamer heeft een totaal van 4 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 2 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*

#### ■ **BADFUNCTIE**

- De douche-afvoer zit verstopt. Bijgevolg kan de douche niet gebruikt worden en wordt deze als afwezig beschouwd

#### ■ **TOILETFUNCTIE**

- Het toilet is niet stevig verankerd met de vloer en de spoelbak zit los op de toiletpot waardoor het lekt. Bovendien is de wc-bril beschadigd

De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 0 personen. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokale (1) en de netto-vloeroppervlakte (0 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 0 personen.

Aangezien de kamer wordt bewoond door 1 bewoner, is de bezettingsnorm overschreden. Er is echter geen overbewoning.

## **7. Gemeenschappelijke toilet 2/T1 (2de verdieping - Achteraan woning bus 002)**

We stelden volgende gebreken vast in het gemeenschappelijke toilet

### **7.1 TOILETFUNCTIE**

- Het toilet is niet stevig verankerd met de vloer en de spoelbak zit los op de toiletpot waardoor het lekt. Bovendien is de wc-bril beschadigd.

Het gemeenschappelijke toilet heeft een totaal van 0 gebreken in categorie I, 0 gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III en is bijgevolg niet conform voor de functieafhankelijke kamers.

Gebreken aan de gemeenschappelijke functies kunnen een weerslag hebben op de woningkwaliteit van de bewoners van de kamers. Als er **voldoende conforme functies** zijn (geen gebreken van categorie II of III en niet meer dan 6 gebreken categorie I) voor de functieafhankelijke kamers, worden enkel de **gebreken in categorie III van elke afzonderlijke functie** doorgerekend aan de afhankelijke kamers.

Zijn er **onvoldoende conforme functies**, worden **alle gebreken van de niet-conforme functies** doorgerekend aan de afhankelijke kamers.



W123-LE002

- Er zijn **voldoende**conforme gemeenschappelijke toiletfuncties voor de functieafhankelijke kamers  
Er wordt 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III toegekend aan de afhankelijke kamers.

Er wordt eveneens een gebrek toegekend aan de functieafhankelijke kamers wanneer de **objectieve bezettingsnorm van de gemeenschappelijke functies** ten aanzien van de functieafhankelijke kamers wordt overschreden. De categorie van het gebrek is afhankelijk van de ernst van de overschrijding. Er wordt enkel rekening gehouden met conforme functies

- Voor de toiletfunctie wordt **1 conforme functie** in aanmerking genomen  
Per 6 bewoners dient er minstens één toilet te zijn. De toiletfunctie is geschikt voor 6 bewoners. De bezettingsnorm van de functieafhankelijke kamers bedraagt 4. Er wordt geen gebrek toegekend.

\*\*\*\*\*

De betrokkene heeft zich schuldig gemaakt aan het misdrijf omschreven in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen

Er werd bij het onderzoek ter plaatse immers vastgesteld dat de woonentiteiten niet conform en/of overbewoond waren (eerste constitutief element van het misdrijf)

Er werd eveneens bewoning vastgesteld (tweede constitutief element van het misdrijf)  
Op 19/01/2023 werd volgende bewoning vastgesteld.



Bijgevolg zijn alle voorwaarden verenigd om betrokkene veroordeeld te horen om over te gaan tot herbestemming conform de bepalingen van de VCRO of sloop, tenzij dit verboden is

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

### C. De wijze van herstel

De principiële herstelmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, waardoor woning A0001 en kamers 2/1, B002, 0003 en 2/4 voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het doorgevoerde herstel mag/mogen de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning

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

De opheffing van een mogelijk besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid volstaat niet

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

In dit geval dient de rechtbank echter vast te stellen dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voor handen is voor de actuele staat van de woning

Volgende stedenbouwkundige schending werd vastgesteld

- Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen (artikel 4.2.1, 7° Vlaamse Codex RO)

Wij ontvingen volgende informatie van de dienst ruimtelijke ordening van de stad Diest

Volgende vergunningen werden afgeleverd voor het pand

- op 14/02/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een handelszaak
- op 27/09/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een inkomportaal
- op 01/02/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van twee niet-verlichte reclameborden
- op 19/04/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een gesloten pergola
- op 22/05/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een veranda

Verder meldden zij ons dat het gelijkvloers een handelsgedeelte is

Op de eerste verdieping zijn er twee appartementen 138A1 (links) en 138B1 (rechts)

Op de tweede verdieping bevinden zich vier studio's, weliswaar niet vergund, maar met inschrijvingen van voor 2000 en een gunstig brandweerverslag (dd 13/07/2017)

**WI23-LE002**

Uit de historiek van bewoning kunnen we vaststellen dat de bewoning in de woonentiteiten gelegen op de 2e verdieping pas begon van na het gewestplan

De opdeling van de 2e verdieping in 4 kamers gebeurde zonder voorafgaande omgevingsvergunning.

Om deze reden kan niet het herstel van woning A0001 en kamers 2/1 , B002 , 0003 en 2/4 gevraagd worden, aangezien de betrokkene dan veroordeeld zou worden om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen

Deze stedenbouwkundige schending mag de wooninspecteur ook niet beletten om toch een herstellvordering uit te brengen, aangezien anders de overtreder zou beloond worden omdat hij een stedenbouwkundige schending heeft begaan en overtredders die 'enkel' een schending van de Vlaamse Codex Wonen begingen, benadeeld zouden worden

Vanuit de doelstelling van de Vlaamse Codex Wonen in het algemeen en de herstellvordering in het bijzonder, wordt daarom gevorderd dat de rechtbank beveelt dat de overtreder aan woning A0001 en kamers 2/1 , B002 , 0003 en 2/4 een andere bestemming moet geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretaale of reglementaire bepalingen

De overtreder dient dus

- ofwel woning A0001 en kamers 2/1 , B002 , 0003 en 2/4 een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is

Deze herstellvordering verhindert niet dat de overtreder een omgevingsvergunning bekomt voor een woonfunctie, waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstellmaatregel uitvoeren door ervoor te zorgen dat het alsdan vergunde pand integraal voldoet aan de vereisten van conformiteit

Indien de rechter bij de beoordeling van de herstellvordering van oordeel is dat onvoldoende is aangetoond dat woning A0001 en kamers 2/1 , B002 , 0003 en 2/4 niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dient hij ambtshalve het voorwerp van de herstellmaatregel te bepalen en het herstel van alle gebreken te bevelen (= de principiële herstellmaatregel)

#### **D. De modaliteiten van het herstel**

##### 1. Hersteltermijn

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

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

##### 2. Dwangsom

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

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

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

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

##### 3. Machtiging tot ambtshalve uitvoering en terugvordering herhuisvestingskosten

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

Eveneens moeten de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd worden om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelde.

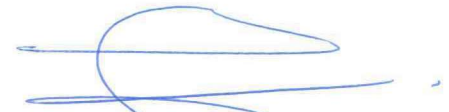
WI23-LE002

---

#### 4. Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

Opgemaakt op 24/03/2023



Sofie Lebbe  
Wooninspecteur