



Agentschap Wonen-vlaanderen  
Vlaamse wooninspectie West-Vlaanderen

Koning Albert I-laan 1-2 bus 95, 8200 Brugge  
Tel 09 276 25 34  
Wooninspectie.westvlaanderen@vlaanderen.be

## HERSTELVORDERING

PV nr: KO.66.WI.101200/2022 d.d. 14/06/2022

Datum herstellvordering: 14/06/2022

Contactpersoon: GUDRUN DE MUYTER

Datum vaststelling: 02/05/2022

**In toepassing van:**

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

**Adres van de inbreuk:**

Koningin Elisabethlaan 26, 8500 Kortrijk  
KORTRIJK 2 AFD - Sectie A - Nummer 0121/00R000

**Eigendom van:**

[Redacted]

**Overtreder/verhuurder:**

[Redacted]



**Onderwerp:**

Beknopte beschrijving van de wederrechtelijke handelingen:

Schending van de artikelen 1.3, 1.5, 1.6, 3.1, 3.32, 3.33 en 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed te huur of ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk de eengezinswoning in gesloten bebouwing, gelegen te Koningin Elisabethlaan 26, 8500 Kortrijk.

**Gerechtelijke afhandeling**

PV nr: KO.66.WI.101200/2022, d.d. 14/06/2022 door GUDRUN DE MUYTER  
PV werd overgemaakt aan de Procureur des Konings te West-Vlaanderen

WIZZ-KO012

## REDEN VAN ONZE TUSSENKOMST

Wij begaven ons op 02/05/2022 ter plaatse om de nodige vaststellingen te verrichten.

## VORDERING TOT HERSTEL

Overeenkomstig de hogergenoemde decretale bepalingen vordert de wooninspecteur, namens het Vlaamse Gewest, dat de rechtbank beveelt dat de overtreder werken moet uitvoeren om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonelementen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen.

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

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

Voor het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, dient de uitspraak te bevelen dat de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien (art. 3.47 VCW).

De rechter dient de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelde.

Tot slot dient de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

## MOTIVERING

### A. De regelgeving

Artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat elke woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald:

1. de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
2. de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangeslot en op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
3. de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
4. de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
5. de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
6. de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
7. de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
8. de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
9. de minimale energetische prestaties;
10. de aanwezigheid van drinkbaar water.

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

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

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel

**WI22-KO012**

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 herstellvordering in te leiden bij het parket of voor de burgerlijke rechter. Het bevel tot herstel dient te worden opgelegd door de rechter.

**B. De noodzaak tot herstel**

Bij het onderzoek ter plaatse op 02/05/2022 werd het volgende vastgesteld:

- Woning 26 heeft een totaal van 14 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 ELEKTRICITEIT**

cat. II:

- In de badkamer hangt het lichtpunt boven de lavabo los. Door manipulatie kunnen contactpunten loskomen met mogelijks kortsluiting / brand als gevolg.
- In de badkamer hangt het losse lichtpunt boven de lavabo binnen 60 cm van de doucherand. Het lichtpunt moet op minimum 60 cm van de doucherand geplaatst worden, of op minimum 1 m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).
- In de keuken hangt het stopcontact links vooraan los in de muur. De bekabeling naar dit stopcontact is onvoldoende bevestigd en afgeschermd. Door manipulatie kunnen contactpunten loskomen met mogelijks kortsluiting brand als gevolg.
- In de woonkamer is het stopcontact voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).

**1.2 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE**

cat. II:

- In de kelder is de gasleiding onvoldoende vast tegen muur / plafond bevestigd. Door eventuele manipulatie van de leiding kunnen er beschadigingen optreden. Om lekkages te vermijden is het noodzakelijk deze leiding met voldoende passende en gesloten beugels te bevestigen.
- In de slaapkamer gelijkvloers vooraan zit de afgesloten gasleiding los in de vloer. Door eventuele manipulatie van de leiding kunnen er beschadigingen optreden

**1.3 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S**

- De woning is niet uitgerust met een rookmelder per bouwlaag.

**1.4 Opmerkingen**

- In de zekeringenkast ontbreken de vereiste afdekstrips op de open delen.

Het gebouw heeft een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

**2. Woning 26 (Eengezinswoning - )**

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

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

- In de zolderkamer 2e verdieping achteraan is aan de achtergevel vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

cat. I:

- In de badkamer is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de keuken is ter hoogte van de koepels vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

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

cat. 1:

- In de badkamer is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig.



**WI22-KO012**

- In de slaapkamer zolderverdieping vooraan is aan de buitenmuur vochtschade met schimmelvorming aanwezig. Er werden geen verhoogde vochtwaarden gemeten

**2.3 RAMEN EN DEUREN**

- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is het sluitwerk van het raam defect. Het raam moet afgesloten worden met 2 schuifslotjes.

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

- In de keuken ontbreekt een deel van de plinten.  
 - In de inkomhal is er beschadiging aan de dekvloer aanwezig.  
 - In de slaapkamer gelijkvloers vooraan hangt een deel van de plint los.

**2.5 BINNENWANDEN - AFWERKING van de binnenwanden**

- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan ontbreekt de kruk aan de deur naar het sas van de trap 2e verdieping.  
 - In de zolderkamer 2e verdieping vooraan hangt de deur los en ontbreekt de deurkruk.  
 - In de zolderkamer 2e verdieping achteraan is het glas van de deur gebroken

**2.6 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning - AFWERKING van de plafonds**

- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan is beschadiging aan de afwerking van het plafond aanwezig.  
 - In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is beschadiging aan de dekvloer aanwezig.  
 - In de nachthal 1ste verdieping ontbreekt een deel van de dekvloer.

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

- In de slaapkamer zolderverdieping vooraan is beschadiging aan de dekvloer aanwezig (gat in vloer).  
 - In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan ontbreekt een deel van de plinten.  
 - In de zolderkamer 2e verdieping vooraan is beschadiging aan de dekvloer aanwezig.

**2.8 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN**

cat. I:

- Aan de keldertrap ontbreekt een trapleuning over de volledige lengte van de trap.  
 - Aan de trap naar de 1ste verdieping is de trapleuning niet over de volledige lengte van de trap geplaatst. onderaan de trap ontbreekt een deel van de trapleuning.

cat. II:

- In de slaapkamer zolderverdieping achteraan ontbreekt aan de trap naar de mezzanine een trapleuning

cat. III:

- Op de mezzanine is aan de voorzijde en rond de trapopening geen voldoende stevige, veilige en hoge borstwering geplaatst. Er is een grote opening tussen de vloer en het plafond aanwezig. Er is valgebaar.

**2.9 LICHT**

- In de woonkamer is er onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig en is er geen zicht rechtopstaand horizontaal naar buiten.  
 - In de zolderkamer 2e verdieping achteraan is er onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig. De totale oppervlakte van de dakvlak ramen bedraagt 0,45 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van het raam is minder dan 1/12 van de netto-vloeroppervlakte.  
 - In de zolderkamer 2e verdieping vooraan is er onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig. De totale oppervlakte van de dakvlak ramen bedraagt 0,48 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van het raam is minder dan 1/12 van de netto-vloeroppervlakte.

**2.10 LUCHTKWALITEIT**

- In de woonkamer is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.  
 - In de slaapkamer gelijkvloers is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht. Er is enkel een vast raam aanwezig.  
 - In de badkamer is er onvoldoende mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht. Het aanwezige ventilatierooster geplaatst in het plafond (hoogte 302 cm) is niet zonder hulpmiddelen bereikbaar.  
 - In het toilet is er onvoldoende verluchting rechtstreeks aan de buitenlucht mogelijk. Het aanwezige rooster mondt uit boven het vals plafond.

**2.11 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging**

- In de keuken is een gasgeiser type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchttingsrooster van minimum 150cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld. Het toevoerrooster in het plafond is afsluitbaar en bevindt zich. Toestellen van het type B11, geïnstalleerd in een keuken moeten voorzien zijn van een thermische terugstroombeveiliging (TTB) (type B11BS) of een atmosfeerbeveiliging (type B11AS).  
 - De rookgasafvoer mondt uit in een zone van statische overdruk. De rookgasafvoer moet bij een plat dak minimum 2,5 meter boven de hoogste dakrand uitmonden (Indien met een statische kap/Neiskap minimum 2 meter boven de hoogste dakrand).  
 - In de woonkamer is een gaskachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchttingsrooster van minimum 150cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.



W122-KO012

[REDACTED]

Bijgevolg zijn alle voorwaarden verenigd om betrokkene veroordeeld te horen om werken uit te voeren om de conformiteit als vermeld in artikel 1.3 §1, 8° VCW van de woonentiteit(en) te herstellen en overbewoning te vermijden.

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

### C. De wijze van herstel

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

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

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

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

### D. De modaliteiten van het herstel

#### 1. Hersteltermijn

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

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

#### 2. Dwangsom

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

Er bestaat geen aanleiding tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 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

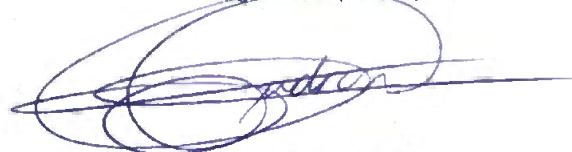
De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen moeten gemachtigd worden in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd (artikel 3.47 VWC).

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

#### 4. Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

Opgemaakt op 14/06/2022



Gudrun De Muyter  
Wooninspecteur