



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.101300/2022 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:**

Sint-Denijsestraat 45, 8500 Kortrijk  
KORTRIJK 4 AFD - Sectie C - Nummer 0243/00E006

**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 Sint-Denijsestraat 45, 8500 Kortrijk.

**Gerechtelijke afhandeling**

PV nr: KO.66.WI.101300/2022, d.d. 14/06/2022 door GUDRUN DE MUYTER

PV werd overgemaakt aan de Procureur des Konings te West-Vlaanderen

WI22-KO013

## 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 aangesloten 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 van elektrische apparaten;
6. de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties 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

**WI22-KO013**

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 herstelvordering 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 45 heeft een totaal van 15 kleine gebreken in categorie I, 11 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 veranda is aan de buitenmuur barstvorming van het gevelvlak aanwezig.

**1.2 DRAAGVLOER(EN) - STABILITEIT**

- In de kelder zijn de dragende profielen in het plafond aangetast door corrosie. De stabiliteit van de dragende bouwdelen kan mogelijk in het gedrang komen.

**1.3 ELEKTRICITEIT**

cat. II:

- In de keuken zitten aan de buitenmuur stopcontacten in een vochtige muur. Er bestaat een risico op elektrocutie.
- In de badkamer hangt het lichtpunt binnen de 60 cm van de doucherand (58 cm). 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).

**1.4 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE**

- In de woonkamer staat de gaskachel niet stabiel opgesteld. Onder de gaskachel werden stenen geplaatst. Er bestaat een risico op verschuiven van de gaskachel met beschadiging en lekkages van de gasleiding als gevolg.
- In de kelder is de gasleiding onvoldoende vast bevestigd. Door manipulatie kan de leiding beschadigd geraken met lekkages als gevolg. Gasleidingen dienen bevestigd te worden met passende en gesloten beugels.

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

- In de woning is niet op iedere bouwlaag een werkende rookmelder aanwezig.

**1.6 Opmerkingen**

- In de woning is de toevoer van gas en elektriciteit afgesloten door de nutsmaatschappij. Hierdoor kon er niet nagezien worden of de stopcontacten met aardpen aangesloten waren op de aardegeleider.
- De werking van de verwarming kon niet vastgesteld worden. Dit dient aangetoond te worden tijdens een eventuele hercontrole.
- De elektrische boiler werkt hierdoor niet waardoor er geen warm water aan de douche en gootsteen aanwezig is. Dit dient aangetoond te worden tijdens een eventuele hercontrole.
- In de voorplaats ligt brandbaar materiaal opgestapeld tegen de gaskachel. Indien deze terug in gebruik genomen wordt dient het brandbaar materiaal verwijderd te worden om een risico op brand tegen te gaan.

Het gebouw heeft een totaal van 2 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 45 (Eengezinswoning - )**

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

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

- Op de zolderkamer achteraan is aan de buitenluren achteraan vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig en gevolgschade in de slaapkamer 1ste verdieping achteraan aan de buitenmuren.

Cat. II:

- In de keuken is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de badkamer is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

## WI22-KO013

- In het toilet is aan het plafond vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

## 2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE

Cat. II:

- In de inkomhal is aan de buitenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de woonkamer is aan de buitenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de keuken is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de veranda is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In het toilet is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

Cat. II:

- In het sas aan de kelder is aan de buitenmuur vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de veranda is aan de buitenmuren vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In de badkamer is vochtschade met schimmelvorming aan de buitenmuren aanwezig.
- In het toilet is vochtschade met schimmelvorming aan de buitenmuren aanwezig.
- In de zolderkamer achteraan is aan de schoorsteen vochtschade met schimmelvorming aanwezig. Er werden geen verhoogde vochtwaarden gemeten.

## 2.3 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - AFWERKING van de buitenmuren

- In de inkomhal is beschadiging aan de muurafwerking van de buitenmuur aanwezig.
- In de badkamer ontbreekt een deel van de afwerking van de buitenmuren.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is beschadiging aan de muurafwerking van de schoorsteen aanwezig. Er werden geen verhoogde vochtwaarden gemeten.
- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan ontbreekt de afwerking van de rolluikkast.

## 2.4 RAMEN EN DEUREN

- In de woning zijn de ramen in de voorgevel verweerd.
- In de woning is beschadiging aan de voordeur aanwezig.
- In de voorplaats is het rolluik beschadigd waardoor het schuin in de geleiders zit en hierdoor moeilijk open en toe kan.
- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan is het glas van de opendraaiende vleugel ontbrekend. Het rolluik is defect, het lint is niet meer op het mechanisme bevestigd en het rolluik zit schuin in de geleiders waardoor het rolluik niet meer bediend kan worden.

## 2.5 ONDERSTE (draag)vloer(en) - AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en)

- In de inkomhal is de vloer aan de deur naar de woonkamer verzakt.
- In de inkomhal ontbreken enkele plinten.
- In de woonkamer zijn gebroken en ontbrekende plinten vastgesteld.
- In de keuken ontbreekt een deel van de plinten

## 2.6 BINNENWANDEN - VOCHTSCHADE

- In de woonkamer is aan de binnenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de keuken is aan de binnenmuren vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In het toilet is aan de binnenmuur vochtschade met schimmelvorming en verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.
- In de veranda is aan de binnenmuur grenzend aan de badkamer vochtschade met schimmelvorming aanwezig.
- In het toilet is aan de binnenmuur vochtschade met schimmelvorming aanwezig.

## 2.7 BINNENWANDEN - AFWERKING van de binnenwanden

- In de veranda is beschadiging aan de binnenmuur aanwezig.
- In de badkamer ontbreekt een deel muurafwerking aan de binnenmuur.
- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is het glas van de deur naar de nachthal gebroken.

## 2.8 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning - AFWERKING van de plafonds

- In de woonkamer is beschadiging en barstvorming aan de afwerking van het plafond aanwezig.
- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan is barstvorming van het plafond aanwezig.

## 2.9 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning - AFWERKING van de (tussen)vloer(en)

- In de slaapkamer 1ste verdieping vooraan ontbreekt een deel van de plinten.
- In de zolderkamers ontbrekend de plinten

## 2.10 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

cat. I:

- De trap naar de 2e verdieping is te steil en heeft korte aantreden.

cat. II:

- Aan de keldertrap ontbreekt een trapleuning en is de trap onderaan aangetast door houtrot. Hierdoor is de linkse trapboom onderaan gebroken.

## 2.11 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- In de keuken is de gootsteen niet aangesloten op de afvoerleiding en ontbreekt een reukafsnijder. Hierdoor wordt de keuken als onbestaande beschouwd.

## WI22-KO013

- De badkamer opgesteld in de veranda met een golfplaten dak is niet vorstvrij opgesteld.

2.12 LICHT

- In de woonkamer is er onvoldoende natuurlijke verlichting mogelijk. Er is geen mogelijkheid om rechtopstaand horizontaal naar buiten te kijken. Het raam en de deur achteraan komen uit in de veranda.

2.13 LUCHTKWALITEIT

- In de woonkamer is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.

- In de keuken is er onvoldoende mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht. Het aanwezig rooster mondt niet rechtstreeks aan de buitenlucht uit.

2.14 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de voorplaats is een gaskachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 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.

- In de voorplaats zit het aansluitkanaal van de gaskachel los in de gemetselde schoorsteen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen.

- In de woonkamer is een gaskachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 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.

- In de woonkamer zit het aansluitkanaal van de gaskachel los in de gemetselde schoorsteen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen.

2.15 TOEGANKELIJKHEID

- In de woning werkt de bel niet.

2.16 ENERGETISCHE PRESTATIE

- Het EPC heeft een gemiddelde score van 706 kWh / (m<sup>2</sup> jaar). De maximale waarde voor dit type van woning is 450 kWh / (m<sup>2</sup> jaar). Tijdens het onderzoek kon de aanwezigheid van dakisolatie in het hoofddak en boven de badkamer niet vastgesteld worden. Tijdens het onderzoek werd vastgesteld dat het dak boven de keuken niet geïsoleerd is.

- In de woning zijn de ramen in de woonlokalen niet overal voorzien van dubbele beglazing. Hierdoor voldoet de woning niet aan de dubbelglasvereiste.

2.17 Opmerkingen

- In de keuken is de plafondhoogte lager dan de vereiste 220 cm. Hierdoor wordt de oppervlakte van de keuken niet meegeteld bij de berekening van de bezettingsnorm van het pand.

- In de voorplaats stond de ruimte volgestapeld met materialen / meubels. Hierdoor konden de muren en vloeren niet nagezien worden op schade of vocht.

- In de woonkamer zijn aan de buitenmuur rechts vochtplekken aanwezig. Er werden tijdens het onderzoek geen verhoogde vochtwaarden gemeten.

- In de slaapkamer 1ste verdieping achteraan is aan het plafond resten van vochtschade aanwezig. Dit dient verder opgevolgd te worden.

- In de zolderkamer vooraan zijn aan de buitenmuren sporen van vocht aanwezig er werden geen verhoogde vochtwaarden gemeten.

- In de keuken zijn de kastjes verweerd en ontbreken enkele deurtjes.

Deze woning heeft een totaal van 15 kleine gebreken in categorie I, 11 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 de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

■ **SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE**

- In de keuken is de gootsteen niet aangesloten op de afvoerleiding en ontbreekt een reukafsnijder. Hierdoor wordt de keuken als onbestaande beschouwd.

LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de voorplaats is een gaskachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 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.

- In de voorplaats zit het aansluitkanaal van de gaskachel los in de gemetselde schoorsteen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen.

- In de woonkamer is een gaskachel type B geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 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-KO013

- In de woonkamer zit het aansluitkanaal van de gaskachel los in de gemetselde schoorsteen. De afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) worden aangewerkt op de schoorsteen.

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 7 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (6) en de netto-vloeroppervlakte (79,9 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 7 personen.

\*\*\*\*\*

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 woonentiteit(en) niet conform en/of overbewoond waren (eerste constitutief element van het misdrijf)

Er werd eveneens bewoning vastgesteld (tweede constitutief element van het misdrijf). Op 02/05/2022 werd volgende bewoning vastgesteld:

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 herstelwerken 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

WI22-KO013

---

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