

**SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 224

van **GUY D'HAESELEER**

datum: 16 februari 2023

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

*Woonkwaliteitshandhaving - Register van herstellvorderingen*

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving een herstellvordering opgesteld heeft en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd.

1. Hoeveel panden zijn er sinds 2021 in dit register vermeld? Graag een overzicht met opsplitsing per jaar en per provincie en of het om winkelpanden, woningen enzovoort gaat.
2. Welke herstellmaatregelen (herstellen gebreken, sloop, herbestemming) werden voor deze panden opgelegd? Graag een overzicht, opgesplitst per herstellmaatregel en per provincie.
3. Bij hoeveel van deze panden werd er al een dagvaarding of een definitieve veroordeling tot herstel uitgebracht?
4. Wat zijn de gemiddelde dwangsommen die opgelegd worden bij het niet tijdig voldoen aan de opgelegde herstellmaatregelen?
5. Wat is de gemiddelde duur dat deze panden in het register vermeld staan?
6. Welke problemen met de woonkwaliteit komen het vaakst voor bij deze panden?
7. Hoeveel van deze panden werden in 2021 en 2022 overgedragen naar een nieuwe eigenaar? Werd hierbij telkens de verplichte afzonderlijke authentieke akte ondertekend, waarbij de nieuwe eigenaar het herstel op zich neemt?
8. Hoe verhouden de cijfers zich ten opzichte van de cijfers van vorige jaren? Is er een daling of stijging merkbaar? Voorziet de minister op basis van deze cijfers nog in bijkomende maatregelen, anders dan vermeld in de beleidsnota van de minister?

**ANTWOORD**

op vraag nr. 224 van 16 februari 2023

van **GUY D'HAESELEER**

De gegeven cijfers hebben enkel betrekking op 2021. De jaarcijfers van 2022 zijn nog niet beschikbaar.

1. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het aantal panden waarvoor in 2021 een herstellvordering werd opgemaakt. In de laatste kolom wordt aangegeven hoeveel individuele woningen door deze herstellvorderingen gevat werden. De term 'woning' wordt generiek gebruikt voor zowel zelfstandige als niet-zelfstandige woningen. De vergunde toestand is niet van belang, de fysieke toestand is doorslaggevend. Om deze reden wordt de vergunde toestand ook niet gemonitord. Winkelpanden die omgevormd zijn tot woningen worden ook als woning geteld.

| PROVINCIE       | PANDEN | AANTAL WONINGEN |
|-----------------|--------|-----------------|
| ANTWERPEN       | 83     | 241             |
| VLAAMS-BRABANT  | 39     | 165             |
| WEST-VLAANDEREN | 75     | 247             |
| OOST-VLAANDEREN | 81     | 172             |
| LIMBURG         | 43     | 127             |
| TOTAAL          | 321    | 952             |

In onderstaande tabel wordt een opsplitsing gemaakt per type woning. CNVVB staat voor 'constructie niet voor bewoning bestemd' en heeft betrekking op constructies waarin wel gewoond wordt, maar die niet als woning beschouwd kunnen worden (bijvoorbeeld enkel bedden, maar geen andere voorzieningen).

| TYPE WONING              | AANTAL PER PROVINCIE |                    |                     |                     |         |
|--------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------|
|                          | Antwer-<br>pen       | Vlaams-<br>Brabant | West-<br>Vlaanderen | Oost-<br>Vlaanderen | Limburg |
| CNVBB                    | 1                    |                    |                     |                     |         |
| EENGEZINSWONING          | 30                   | 16                 | 31                  | 46                  | 17      |
| KAMER                    | 59                   | 44                 | 123                 | 46                  | 83      |
| KAMER<br>SEIZOENARBEIDER | 7                    |                    | 8                   | 6                   | 8       |
| STUDIO/APPARTE-<br>MENT  | 144                  | 105                | 85                  | 74                  | 19      |
| TOTAAL                   | 241                  | 165                | 247                 | 172                 | 127     |

2. In de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit bestaan er twee herstellmatregelen. De principiële maatregel is het herstel van de woningkwaliteitsgebreken zodat de woning opnieuw conform is. Wanneer dat echter niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat het herstel van de conformiteit tot gevolg zou hebben dat een inbreuk op andere regelgeving bestendig wordt (bijvoorbeeld een stedenbouwkundige schending door wederrechtelijke wijziging van het aantal woongelegenheden), wordt er herbestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (andere functie dan wonen) of sloop (tenzij dit verboden is op

basis van bestaande regelgeving) gevorderd. De wooninspecteur kan immers enkel herstel van de woningkwaliteit vorderen en geen stedenbouwkundig herstel. De keuze tussen herbestemming of sloop is aan de overtreder. Het betreft 1 maatregel.

| <b>PROVINCIE</b>       | <b>AANTAL PANDEN MET HERSTELVORDERING</b> |                        |               |
|------------------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                        | Herstel van de gebreken                   | Herbestemming of sloop | <b>TOTAAL</b> |
| <b>ANTWERPEN</b>       | 54                                        | 29                     | <b>83</b>     |
| <b>VLAAMS-BRABANT</b>  | 16                                        | 23                     | <b>39</b>     |
| <b>WEST-VLAANDEREN</b> | 40                                        | 35                     | <b>75</b>     |
| <b>OOST-VLAANDEREN</b> | 60                                        | 21                     | <b>81</b>     |
| <b>LIMBURG</b>         | 15                                        | 28                     | <b>43</b>     |
| <b>TOTAAL</b>          | 185                                       | 136                    | <b>321</b>    |

3. Na de opmaak van het proces-verbaal (en de herstellvordering) wordt het onderzoek verdergezet door het openbaar ministerie. Zij beslissen of er al dan niet overgegaan wordt tot strafrechtelijke dagvaarding, minnelijke schikking of sepot. Dergelijk onderzoek kan enige tijd duren, waardoor het aantal dossiers opgestart in 2021 waarin reeds overgegaan werd tot strafrechtelijke dagvaarding op dit moment beperkt is:

| <b>PROVINCIE</b>       | <b>AANTAL DAGVAARDINGEN</b> |
|------------------------|-----------------------------|
| <b>ANTWERPEN</b>       | 4                           |
| <b>VLAAMS-BRABANT</b>  | 1                           |
| <b>WEST-VLAANDEREN</b> | 14                          |
| <b>OOST-VLAANDEREN</b> | 8                           |
| <b>LIMBURG</b>         | 1                           |
| <b>TOTAAL</b>          | <b>28</b>                   |

Er zijn nog geen definitieve uitspraken in deze dossiers. Van de 321 panden waarvoor in 2021 een herstellvordering werd opgemaakt, zijn er op heden wel al 133 hersteld (41%). De dreiging van een strafrechtelijke procedure volstond om in deze gevallen tot herstel over te gaan. In het overgrote deel van de gevallen waarin reeds tot herstel werd overgegaan, zal het parket het dossier ook seponeren. Hoe dan ook, ongeacht het feit of het parket vervolgt, zal de Vlaamse Wooninspectie het dossier blijven opvolgen tot op het moment dat het uitgevoerd is.

4. Aangezien er voor de vorderingen die opgesteld werden in 2021 nog geen definitieve veroordelingen zijn, kan er voor deze periode geen gemiddelde dwangsom gegeven worden.
5. Op deze vraag kan geen relevant antwoord gegeven worden. Dit gemiddelde wordt immers sterk beïnvloed door de dossiers waarin de overtreder niet vrijwillig overgaat tot herstel. De periode kan bijgevolg oplopen van enkele maanden tot meerdere jaren.

In deelvraag 3 werd reeds aangehaald dat een groot deel van opgestelde vorderingen zonder rechterlijke tussenkomst reeds relatief snel uitgevoerd worden. Daar tegenover staat dat er ook vorderingen zijn waarvan de uitvoering zeer lang aansleept ondanks een eventuele oplopende dwangsom die effectief ingevorderd worden, door bijvoorbeeld hardnekkige weigering om tot herstel over te gaan of gebrek aan financiële middelen.

6. De meest voorkomende gebreken bij zelfstandige woningen in 2021 zijn:
- gebreken gelinkt aan een gevaar voor elektrocutie of brand (88%)
  - gebreken gelinkt aan vocht (69%)

- gebreken gelinkt aan de gasinstallatie, algemene beschadigingen en toegankelijkheid van de woning (allen 59%).

De meest voorkomende gebreken bij niet zelfstandige woningen in 2021 zijn:

- gebreken gelinkt aan privacy (92%), vaak een gevolg van het samenwonen in eengezinswoningen zonder dat men een gezin vormt (dit wordt dan beschouwd als kamerwonen)
- gebreken gelinkt aan een gevaar voor elektrocutie of brand (88%)
- gebreken gelinkt aan sanitaire installaties (78%)
- gebreken gelinkt aan vocht (69%)
- gebreken gelinkt aan de gasinstallatie (55%)
- Gebreken gelinkt aan de toegankelijkheid van de woning (67%)

7. Dit wordt niet afzonderlijk gemonitord in het dossieropvolgingsprogramma, maar wordt enkel per dossier opgevolgd. Het ondertekenden van een afzonderlijke akte waarbij de overnemer eveneens de herstelplicht op zich neemt, is overigens enkel verplicht in het geval er al een definitieve veroordeling tot herstel is uitgesproken. Bij verkoop zonder definitieve veroordeling is er, naast een informatieplicht door de verkopende houder van het zakelijk recht, enkel een gedoogplicht voor de nieuwe eigenaar. De overtreder zelf blijft immers steeds gehouden om in het herstel te voorzien, ook al heeft hij de woning verkocht.

Aangezien er nog geen definitieve veroordelingen uitgesproken zijn met betrekking tot herstellvorderingen opgesteld in 2021, dienden er hoe dan ook nog geen afzonderlijke aktes na verkoop opgesteld te worden.

8. Zowel in 2020 als 2021 lag het aantal opgestelde herstellvorderingen iets lager dan het recordjaar 2019. De oorzaak ligt hier deels bij de coronapandemie, die ervoor zorgde dat het aantal controles wat lager lag dan gewoonlijk. 2019 was echter een uitzonderlijk jaar. De 321 opgestelde herstellvorderingen in 2021 vormen echter nog steeds het op twee na meeste opgestelde herstellvorderingen in de laatste 10 jaar. Hetzelfde geldt voor het aantal woningen dat door deze herstellvorderingen gevat werden. Wat de specifieke herstelmaatregel betreft, is dit sterk afhankelijk van het feit of er al dan niet een stedenbouwkundige schending aanwezig is op het moment dat de herstellvordering ingesteld wordt.

Op het register van herstellvorderingen staan er op 1 maart 2023 1242 herstellvorderingen, waarvan 52% herstel van de gebreken (conformiteit) als voorwerp heeft. Met betrekking tot de meest voorkomende gebreken, kan geconcludeerd worden dat de verhoudingen jaar na jaar ongeveer gelijk blijven.

In 2021 werden er in totaal 153 vonnissen of arresten uitgesproken, wat een aanzienlijke stijging was ten opzichte van de eerdere jaren, waar het gemiddelde rond de 100 lag. In 142 gevallen was er effectief ook een uitspraak over het herstel. In 80 gevallen werd de herstellvordering ook opgelegd en in 55 gevallen was de vordering zonder voorwerp aangezien het herstel intussen was uitgevoerd. Van de 80 gevallen waarbij de herstellvordering werd opgelegd zijn er 53 definitief. In de andere gevallen werd er hoger beroep aangetekend.

Sinds 1 januari 2023 is de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in Boek 3 (woningkwaliteitsbewaking) definitief in werking getreden. Belangrijkste gevolg is dat de Vlaamse Wooninspectie thans ook kan overgaan tot bestuurlijke beboeting in de gevallen waarin het parket het dossier seponeert. Dit zou ertoe moeten leiden dat het aantal dossiers waarin een daadwerkelijke sanctie opgelegd wordt in de toekomst toeneemt. De impact hiervan zal in de komende jaren duidelijk worden.