

STRAFBARE FEITEN: MOGELIJKE SANCTIES

U pleegde strafbare feiten. De wooninspecteur stuurt daarom het technisch verslag en de herstelvordering naar het Openbaar Ministerie. Hierdoor start een strafrechtelijke procedure. Dit kan leiden tot geldboetes, gevangenisstraf en/of verbeurdverklaring van huurgelden.

Strafrechtelijke of bestuurlijke vervolging

Het Openbaar Ministerie kan uw zaak vervolgen en voor de strafrechter te brengen. Dit kan leiden tot een veroordeling: een geldboete en/of gevangenisstraf, eventueel in combinatie met een bijzondere verbeurdverklaring (zoals de verbeurdverklaring van huurgelden). Ook kan de rechter u verplichten de woning te herstellen binnen een bepaalde termijn. De rechter koppelt hieraan meestal een dwangsom.

Vervolgt het Openbaar Ministerie u niet, dan stuurt zij het dossier door naar de vervolgingsinstantie op Vlaams niveau. U kunt dan bestuurlijk vervolgd worden, wat kan leiden tot een bestuurlijke geldboete en/of een bestuurlijke verbeurdverklaring van huurgelden.



Burgerlijke rechter

De wooninspecteur kan de herstelvordering voor de burgerlijke rechter brengen, als u niet strafrechtelijk vervolgd wordt. De burgerlijke rechter kan u dan veroordelen om de herstelvordering uit te voeren.

Deze stap volgt doorgaans nadat uw dossier via bestuurlijke vervolging afgehandeld werd en u ondanks de eventuele sanctie het nalaat om de herstelvordering uit te voeren.

Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De burgemeester kan uw woning ook ongeschikt- en onbewoonbaar verklaren. Dan komt uw woning op de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen. Dit kan leiden tot jaarlijkse extra belastingen.

Dit staat los van een strafrechtelijke procedure: vrijstellingen en opschortingen in deze procedure werken dus niet door in de strafrechtelijke procedure.

MEER INFORMATIE?

Wilt u meer informatie over uw herstelvordering? Of wilt u de controle na uitvoering van de herstelvordering aanvragen? Dan kunt u terecht bij de provinciale afdelingen van de Vlaamse Wooninspectie.

Vlaamse Wooninspectie Antwerpen

Lange Kievitstraat 111-113 bus 54, 2018 Antwerpen
Telefoon: 03 224 61 08
E-mail: wooninspectie.antwerpen@vlaanderen.be

Vlaamse Wooninspectie Limburg

Koningin Astridlaan 50 bus 12, 3500 Hasselt
Telefoon: 011 74 27 98
E-mail: wooninspectie.limburg@vlaanderen.be

Vlaamse Wooninspectie Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent
Telefoon: 09 276 25 34
E-mail: wooninspectie.oostvlaanderen@vlaanderen.be

Vlaamse Wooninspectie Vlaams-Brabant

Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven
Telefoon: 011 74 27 98
E-mail: wooninspectie.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

Vlaamse Wooninspectie West-Vlaanderen

Koning Albert I-laan 1-2 bus 93, 8200 Brugge
Telefoon: 09 276 25 34
E-mail: wooninspectie.westvlaanderen@vlaanderen.be

Meer informatie over de minimale woningkwaliteitsnormen?

Kijk op www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen of bel 1700, het gratis nummer van de Vlaamse overheid.

Verantwoordelijke uitgever: Benediekt Van Damme, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel



WAAROM DEZE HERSTELVORDERING?

Elke woning in Vlaanderen moet een minimale kwaliteit hebben. Daarom moet elke woning verplicht voldoen aan minimale woningkwaliteitsnormen. Het is **strafbaar** om een woning te verhuren, te huur te stellen of ter beschikking te stellen die niet voldoet aan deze normen. Dit geldt ook voor een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is. De Vlaamse Wooninspectie controleerde uw woning op deze verplichte minimale kwaliteitsnormen. Omdat uw woning niet-conform is, stelde de wooninspecteur een herstellvordering op.

Controle van de Vlaamse Wooninspectie

De controle gebeurde door een woningcontroleur en wooninspecteur van de Vlaamse overheid (de Vlaamse Wooninspectie van het agentschap Wonen in Vlaanderen). De woningcontroleur maakte een technisch verslag van uw woning. Op basis van dit technisch verslag, besliste de wooninspecteur een proces-verbaal en herstellvordering op te stellen. Deze opgestelde herstellvordering neemt de wooninspecteur ook altijd op in het register van herstellvorderingen.

De woning is niet conform

Uw woning voldoet niet aan de minimale woningkwaliteitsnormen en heeft gebreken waardoor deze niet conform is. Als het gaat over een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, zijn er gebreken vastgesteld die een veiligheids- of gezondheidsrisico voor de bewoners inhouden en/of zijn er geen of onvoldoende basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, een kookgelegenheid en een verwarmingsmogelijkheid aanwezig.

Herstel van de gebreken nodig

U ontving nu een brief met de herstellvordering. Hiermee vraagt de wooninspecteur het herstel van de gebreken. U moet ervoor zorgen dat uw woning opnieuw aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. Doet u dit niet, dan loopt u het risico dat een rechter u veroordeelt. Als de wooninspecteur echter de herbestemming of sloop vraagt van de woning volstaat het niet de gebreken te herstellen.

De Vlaamse overheid legde de minimale kwaliteitsnormen vast. Deze elementaire kwaliteits-, veiligheids- en gezondheidsnormen staan omschreven in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en werden verder uitgewerkt in het uitvoeringsbesluit en de bijhorende technische verslagen. Een woning met gebreken uit categorie II of III is een niet-conforme woning. Meer informatie over de woningkwaliteitsnormen leest u op www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen.

WAT MOET U NU DOEN?

Verhoor

Het is mogelijk dat de wooninspecteur u uitnodigt op verhoor. De rechten die u in dat geval heeft, zullen bij de uitnodiging worden toegelicht. De aanwezigheid op het verhoor is belangrijk om uw visie op de feiten in het dossier op te kunnen nemen.

Herstel: de woning renoveren

U moet alle gebreken in de woning herstellen zodat de woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen. Voor renovatiewerken kunt u mogelijk premies aanvragen. Kijk op www.premiezoeker.be of vraag informatie bij de woondienst van uw gemeente.

Opgelet: u mag alleen een vergunde (meergezins)woning renoveren. Of uw woning een vergunning heeft, leest u in de herstellvordering of kunt u navragen bij de dienst ruimtelijke ordening van uw gemeente.

Informeer Vlaamse Wooninspectie voor nieuwe controle

Is uw woning gerenoveerd en herstelde u alle gebreken? Dan informeert u de wooninspecteur van uw provincie. Dit kan via brief of e-mail. U vindt de contactgegevens op de achterkant van deze folder. Vermeld hoeveel en welke woningen (eengezinswoningen / studio's / appartementen / kamers) u wilt laten controleren. De wooninspecteur maakt een afspraak en komt langs voor een nieuwe controle van de woning.

Opgelet: Informeer de wooninspecteur pas als alle gebreken hersteld zijn. Alleen deze eerste controle is gratis.



Betaling vooraf bij extra controles

Stelt de wooninspecteur toch nog gebreken vast? Dat moet u deze eerst herstellen en nadien de wooninspecteur van uw provincie opnieuw om een controle vragen. Een extra controle is betalend. U betaalt de vergoeding per woning vooraf.

De vergoeding bedraagt in 2026:

- 87,79 euro per zelfstandige woning (eengezinswoning, studio of appartement)
- 122,91 euro per kamerwoning, vermeerderd met 17,56 euro vanaf de tweede kamer, met een maximum van 1.755,87 euro

U stort het juiste bedrag op de rekening van het Fonds voor de Wooninspectie (IBAN BE73-3751-1110-1960 - BIC BBRUBEBB) met vermelding van het dossiernummer. De wooninspecteur zal u de correcte berekening bezorgen na uw melding van herstel. Zonder betaling vooraf vindt de controle niet plaats. U wordt hiervan niet verwittigd.

U BLIJFT VERANTWOORDELIJK, OOK NA VERKOOP VAN DE WONING

Na een herstellvordering kunt u de woning nog altijd verkopen, bijvoorbeeld aan iemand die de woning zal renoveren of afbreken. U bent wel verplicht de kandidaat-koper van de woning te informeren over deze herstellvordering.

Ook blijft u tegenover de wooninspecteur de schuldenaar van de herstellverplichting. U blijft dus verplicht alle gebreken te herstellen, ook al bent u geen eigenaar meer. In de koopovereenkomst maakt u best afspraken met de nieuwe eigenaar over de uitvoering van werken en de termijn daarvoor. Maar, zelfs met deze afspraken blijft u eindverantwoordelijke voor het herstel binnen de termijn waartoe de rechter u veroordeelde.