

# WONEN IN VLAANDEREN

Agentschap Wonen in Vlaanderen  
Vlaamse wooninspectie Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent  
Tel 09 276 25 34  
wooninspectie.oostvlaanderen@vlaanderen.be

## HERSTELVORDERING

PV nr: GE.66.WI.100800/2024 d.d. 25/04/2024

Datum herstellvordering: 25/04/2024

Contactpersoon: ANN VAN DE WALLE

Datum vaststelling: 14/03/2024

**In toepassing van:**

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

**Adres van de inbreuk:**

Guldensporenwijk 22, 9950 Lievegem

LIEVEGEM 4 AFD/WAARSCHOOT/ - Sectie E - Nummer 0242/00Z002

**Eigendom van:**

- 
- Overtreder/verhuurder:
-

**W124-GE008****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 ééngeszinswoning** gelegen te Guldensporenwijk 22, 9950 Lievegem.

**Gerechtelijke afhandeling**

PV nr: GE.66.WI.100800/2024, d.d. 25/04/2024 door ANN VAN DE WALLE

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

**REDEN VAN ONZE TUSSENKOMST**

Wij werden op 04/03/2024 gecontacteerd door de dossierbeheerder van Wonen in Vlaanderen n.a.v. een vooronderzoek dat uitgevoerd werd op 20/02/2024 in het pand gelegen te 9950 Lievegem, Guldensporenwijk 22 op vraag van de bewoner. De woning haalde 7 gebreken cat I, 10 gebreken cat II en 4 gebreken cat III op het technisch verslag. Omwille van de ernst van de gebreken werd beslist om dit dossier aan ons door te geven.

Wij begaven ons op 14/03/2024 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 woonentiteiten, 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 verluchtingsmogelijkheid 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;

**W124-GE008**

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 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 14/03/2024 werd het volgende vastgesteld:

- Woning 22 heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 11 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.

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 DRAAGVLOER(EN) - STABILITEIT**

-De draagvloer van de kelder is plaatselijk aangetast door betonrot. Deze aantasting behandelen om een verdere aantasting te voorkomen is vereist.

**1.2 ELEKTRICITEIT**

- Het stopcontact in de badkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).

-Het stopcontact in de buitenmuur rechts achteraan in de keuken bevindt zich in een vochtige muur. Als gevolg van de aanwezigheid van vocht is er kans op elektrocutie- en brandgevaar.

- In de keuken rechts achteraan hangt het stopcontact los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.

- In de woonkamer rechts achteraan hangt het stopcontact los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.

**1.3 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE**

-De toevoerleiding van aardgas naar de gaskachel in de woonkamer vooraan is onvoldoende bevestigd tegen de muur. Door eventuele manipulatie van de leiding kunnen er beschadigingen optreden. Om lekkages te vermijden is het noodzakelijk deze leiding met passende en gesloten beugels te bevestigen.

-De toevoerleiding van aardgas naar de gaskachel in de woonkamer achteraan is onvoldoende bevestigd tegen de muur. Door eventuele manipulatie van de leiding kunnen er beschadigingen optreden. Om lekkages te vermijden is het noodzakelijk deze leiding met passende en gesloten beugels te bevestigen

**1.4 WATER**

- De hoofdwatorkraan is niet toegankelijk voor de bewoners wegens kelder onder water. De hoofdwatorkraan moet altijd door elke gebruiker bereikbaar zijn. In geval van nood dienen de bewoners steeds de mogelijkheid te hebben om de hoofdwatorkraan vlot en veilig kunnen bereiken en indien nodig te kunnen dichtdraaien.

**WI24-GE008**1.5 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

-De woning is niet uitgerust met de vereiste rookmelders. Een ééngezinswoning moet per bouwlaag uitgerust worden met minstens één rookmelder. Een zolder of een kelder waarin zich een technische installatie bevindt of die via een vaste trap toegankelijk is, wordt als bouwlaag beschouwd.

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 mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

2. Woning 22 (Eengezinswoning)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

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

-Er is ernstige vochtschade met verhoogde vochtwaarden aan de twee schouwen in de woonkamer.  
-Aan de achtergevel in de keuken is er vochtschade met verhoogde vochtwaarden in de zone aansluitend met het dak. Een deugdelijk herstel van deze vochtschade is vereist.

2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE

-Er is ernstige vochtschade met verhoogde vochtwaarden in de onderste zone van de zijgevel rechts en de woonkamer en in de keuken.  
-Er is vochtschade met verhoogde vochtwaarden in de onderste zone van de voorgevel in de woonkamer.  
-Er is vochtschade met verhoogde vochtwaarden in de onderste zone van de zijgevel links onder de gootsteen.  
-Aan de zijgevel rechts vooraan in de slaapkamers op de eerste verdieping is er vochtschade met verhoogde vochtwaarden vastgesteld.  
Een deugdelijk herstel van dit vochtprobleem is vereist.  
-Rond het raam in de slaapkamer op de eerste verdieping vooraan en achteraan is er condenserend vocht met schimmelvorming vastgesteld.

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

Er is beschadiging aan de vloerafwerking in de woonkamer.

2.4 KELDER(S) - VOCHTSCHADE

-De kelder van de woning staat volledig onder water (+/- 20 cm). Een deugdelijk herstel van dit vochtprobleem is vereist.

2.5 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

Cat II

-Er ontbreekt een trapleuning aan de trap naar de mezzanine in de slaapkamer achteraan.  
-De metalen borstwering rond de mezzanine is voorzien van grote tussenopeningen (30 cm), er is hierdoor een verhoogd valgevaar.

Een borstwering is voldoende veilig als aan al de volgende vereisten is voldaan:

- de borstwering is stevig en is ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie.
- de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen.
- eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen.
- de borstwering is voldoende hoog

-Er ontbreekt een trapleuning aan de keldertrap. De keldertrap is bovendien onvoldoende verankerd en staat hierdoor instabiel.

Cat I

-Er is een beperkt niveauverschil tussen de laatste trede van de trap naar de eerste verdieping en de overige treden van de trap. Voornamelijk bij het afdalen creëert dit een onveilige situatie. De gebruikelijke opstaphoogte van een trede is +/- 18cm.

2.6 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

-De wc in de badkamer staat volledig los. Een degelijke verankering van de wc pot is vereist.

2.7 LUCHTKWALITEIT

-De badkamer is voorzien van een dakvlakraam op hoge hoogte. Er is geen bedieningsstang aanwezig om deze te bedienen. De aanwezige opening in de badkamer wordt gebruikt voor de afvoer van de droogkast.  
-De badkamer met wc is voorzien van een dakvlakraam op hoge hoogte. Er is geen bedieningsstang aanwezig om deze te bedienen.  
De aanwezige opening in dit lokaal wordt gebruikt voor de afvoer van de droogkast.

**W124-GE008**2.8 LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de woning is een gaskachel type B in de woonkamer vooraan en achteraan 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 verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking en het lokaal waar deze staat opgesteld.

Tijdens het onderzoek is er aan de buitengevel rechts achteraan een rooster vastgesteld, aan de binnenzijde is deze niet meer zichtbaar.

-In de woonkamer is er een gaskachel type B geplaatst als hoofdverwarming in dezelfde ruimte met een dampkap met extractie naar buiten. Mechanische afzuigingen met extractie naar buiten kunnen onderdrukken veroorzaken in de opstellingsruimte en de rookgasafvoer negatief beïnvloeden.

-Er is ernstige vochtschade vastgesteld aan de schouwen in de woning. Vochtige rookgasafvoerkanalen hebben een zeer ongunstige invloed op de natuurlijke trek van de schoorsteen.

2.9 TOEGANKELIJKHEID

-Op de mezzanine is er een klein, laag (<75cm) opendraaiend raam net boven het loopvlak van de mezzanine zonder bijkomende borstwering vastgesteld. Er is een valgevaar.

-De woning beschikt niet over een werkende deurbel.

2.10 ENERGETISCHE PRESTATIE

-Uit het EPC (score 592 kWh/m<sup>2</sup>) en de vaststellingen ter plaatse kan niet worden uitgemaakt of het dak voldoet aan de minimale dakisolatie norm.

-Aan de hand van een EPC (minimale R-waarde van de dakisolatie 0.75 m<sup>2</sup>K/W) of aan de hand van facturen en foto's (voor de volledige dakoppervlakte) kan worden aangetoond dat het dak van het pand geïsoleerd is. Indien via de energiescore op het EPC van de betrokken woning kan aangetoond worden dat de woning voldoende energiezuinig is zonder de minimaal vereiste dakisolatie volstaat dit ook (score lager dan 550 kWh/(m<sup>2</sup> jaar).

-Het raam in de zijgevel rechts op de mezzanine is voorzien van enkele beglazing.

2.11 Opmerkingen

-Tijdens het onderzoek was er geen koud water aan de lavabo in de badkamer.

-De slaapkamer en mezzanine op de eerste verdieping achteraan waren tijdens het onderzoek moeilijk toegankelijk.

-De buitenberging en de garage waren tijdens het onderzoek slechts gedeeltelijk toegankelijk.

Deze woning heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 11 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:

■ LUCHTKWALITEIT - indicatie van risico op CO-vergiftiging

- In de woning is een gaskachel type B in de woonkamer vooraan en achteraan 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 verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking en het lokaal waar deze staat opgesteld.

Tijdens het onderzoek is er aan de buitengevel rechts achteraan een rooster vastgesteld, aan de binnenzijde is deze niet meer zichtbaar.

-In de woonkamer is er een gaskachel type B geplaatst als hoofdverwarming in dezelfde ruimte met een dampkap met extractie naar buiten. Mechanische afzuigingen met extractie naar buiten kunnen onderdrukken veroorzaken in de opstellingsruimte en de rookgasafvoer negatief beïnvloeden.

-Er is ernstige vochtschade vastgesteld aan de schouwen in de woning. Vochtige rookgasafvoerkanalen hebben een zeer ongunstige invloed op de natuurlijke trek van de schoorsteen.

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 (42,41 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.

Het technisch verslag, opgesteld door onze woningcontroleur, voegen wij in **bijlage 1**

\*\*\*\*\*

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

**WI24-GE008**

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 14/03/2024 werd volgende bewoning vastgesteld:

- Woning 22: JONATHAN FRELAT
- Woning 22: GINA PAUWELS

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 herstelvordering 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 herstelvordering 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 1385*bis*, 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.

---

**W124-GE008**

1. Technisch verslag woning

Opgemaakt op 25/04/2024

Ann Van de Walle  
Wooninspecteur