

**RAPPORT  
ZEVEN JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE**

Een evaluatie  
Februari 2009



**VLAAMSE OVERHEID**  
Agentschap Inspectie RWO  
Wooninspectie

Vlaamse overheid



## **1. Inleiding**

## **2. De Vlaamse Wooninspectie**

- 2.1 Algemene werking
- 2.2 Reglementair kader
- 2.3 Organisatie van de Wooninspectie

## **3. De vaststellingen op het terrein**

- 3.1 Aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten
- 3.2 Regionale spreiding van het optreden van de Vlaamse Wooninspectie
- 3.3 De gebreken
  - 3.3.1. Het aantal strafpunten
  - 3.3.2. De aard van de gebreken
  - 3.3.3 De gevolgen van de gebreken
- 3.4 De woonvormen: kamers of woningen
- 3.5 De verhuurders
- 3.6 De huurprijzen
- 3.7 Gerechtelijk gevolg
  - 3.7.1 Inleiding
  - 3.7.2 Gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde
  - 3.7.3 Belangrijke overwegingen uit de rechtspraak

## **4. De herstellvordering**

- 4.1. Het principe van de herstellvordering
- 4.2. De herstellvordering in de praktijk
- 4.3 Enige moeilijkheden bij de herstellvordering

## **5. Conclusies**

## **Bijlage: coördinaten Wooninspectie**

## 1. Inleiding

Het zevende werkjaar van de Vlaamse Wooninspectie liep van 1 oktober 2007 tot en met 30 september 2008. Dit jaarverslag biedt u een uitgebreid overzicht van de activiteiten gedurende dit zevende werkjaar.

Er zal worden stil gestaan bij de werking van de Wooninspectie en de acties en resultaten op het terrein. Vervolgens wordt uitgebreid aandacht besteed aan de herstellvordering en tot slot worden een aantal conclusies en bemerkingen mee gegeven.

De Vlaamse Wooninspectie staat als onderdeel van het agentschap Inspectie RWO van de Vlaamse Overheid in voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit. De Wooninspectie zorgt daardoor mee voor de uitvoering van het globale Vlaamse woonbeleid en voor de verwezenlijking van het grondwettelijke recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23, 3° van de Grondwet). Het precieze reglementaire kader zal verder worden geschetst.

Het zevende werkjaar was opnieuw een jaar van verandering. Op 1 februari 2008 trad het vernieuwde technisch verslag in werking. Hierdoor werden de woningkwaliteitsvereisten gedeeltelijk gewijzigd. Dit aspect komt verder in het jaarverslag ruim aan bod.

In het zevende werkjaar werden eveneens de eerste herstellvorderingen ingeleid bij het parket. Het instrument van de herstellvordering trad in werking op 9 september 2007 en kon dus volop worden toegepast in het zevende werkjaar. Door de inwerkingtreding van de herstellvordering komt de nadruk meer te liggen op herstel van de verkrotte woning. Onder titel 4 wordt hier uitgebreid bij stil gestaan.

Er werd tevens extra aandacht besteed aan de provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen, waar een verhoogde activiteit werd vastgesteld.

Dit jaarverslag hoopt u een duidelijk en volledig beeld te geven van de huidige stand van zaken van de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit in Vlaanderen, geïllustreerd aan de hand van cijfers, foto's en bemerkingen van op het terrein.

Indien u na het lezen van dit jaarverslag nog vragen hebt, kan u steeds met ons contact opnemen (in de bijlage bij dit jaarverslag vindt u de coördinaten van de provinciale cellen en van het hoofdbestuur).

## **2. De Vlaamse Wooninspectie**

### **2.1 Algemene werking**

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur<sup>1</sup>. Daartoe wordt een prioriteitenlijst gehanteerd, die ervoor zorgt dat de Wooninspectie zich toespitst op dat segment van de woning- en kamermarkt dat de meest ernstige tekortkomingen op de woningkwaliteitsnormen vertoont. Deze prioriteitenlijst werd het afgelopen werkjaar niet gewijzigd; er kan dus worden verwezen naar het vorige jaarverslag<sup>2</sup>. In de loop van het huidige werkjaar zullen deze prioriteiten opnieuw geëvalueerd worden in het licht van de inwerkingtreding van de herstellvordering en de daardoor veroorzaakte bijkomende werklast.

Het uitgangspunt van het optreden van de Wooninspectie blijft het optreden tegen de meest schrijnende en ernstige vormen van krotverhuur, door eigenaars en verhuurders die vanuit geldgewin de bewoners bloot stellen aan ongezonde leefomstandigheden of zelfs onmiddellijke ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's.

### **2.2 Reglementair kader**

Het algemeen reglementair kader waarbinnen de Wooninspectie optreedt, kan kort als volgt worden samengevat.

Het Kamerdecreet<sup>3</sup> en de Vlaamse Wooncode<sup>4</sup> stellen het verhuren of ter beschikking stellen van een gebrekkige (kamer)woning strafbaar met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro. De Vlaamse Wooncode stelt eveneens het verhuren of ter beschikking stellen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd, strafbaar.

Indien van de verhuring een gewoonte wordt gemaakt of indien wordt verhuurd in het kader van een vereniging, gelden verzwaarde straffen, nl. een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro.

De inbreuken op beide decreten kunnen worden vastgesteld door de lokale of federale politie, maar worden voornamelijk vastgesteld door de Vlaamse Wooninspectie, die als bijzondere inspectiedienst strafrechtelijk optreedt tegen gevallen van krotverhuur. Daartoe kennen beide decreten aan de wooninspecteur de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings toe.

Een woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt, dient dus te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten. Deze staan

---

<sup>1</sup> In dit jaarverslag wordt consequent het woord 'krotverhuur' gebruikt om het onderscheid te behouden met het federale misdrijf 'huisjesmelkerij' (artikel 433*decies* e.v. Sw.).

<sup>2</sup> Zie bladzijde 4 en 5 van het jaarverslag over het zesde werkjaar.

<sup>3</sup> Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, B.S. 7 maart 1997.

<sup>4</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19 augustus 1997.

opgenomen in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet zelf en worden verder uitgewerkt in uitvoeringsbesluiten aan de hand van een technisch verslag<sup>5</sup>. Het is belangrijk om te beklemtonen dat de strafbaarstelling in beide decreten enkel naar de kwaliteitsnormen in de decreten zelf verwijst en niet naar de uitvoeringsbesluiten. Het technisch verslag is bijgevolg slechts een leidraad; de normen in de decreten zelf primeren.

In de loop van het zevende werkjaar (1 februari 2008) trad een wijziging van beide uitvoeringsbesluiten in werking<sup>6</sup>. Hierdoor werden de technische verslagen voor woningen en kamers gewijzigd. Voor wat betreft *woningen* werd een aantal normen strenger (bv. de badkamer dient verwarmbaar en vorstvrij te zijn, de woning moet afsluitbaar zijn, er wordt een minimale oppervlakte van 18m<sup>2</sup> vereist, er wordt aandacht besteed aan de brandveiligheid,...). Voor wat betreft *kamers* is de wijziging heel wat ingrijpender: gebreken aan de gemeenschappelijke functies (keuken, badfunctie en toilet) worden nu verhoudingsgewijs meegerekend bij de kamers die gebruik moeten maken van die gebrekkige gemeenschappelijke functie. Hierdoor wordt een correcter beeld gegeven van de werkelijke woonkwaliteit op de onderzochte kamer. Daarnaast werd ook voor kamers een aantal normen strenger: de lavabo in de kamer moet over koud en warm water beschikken, de aanwezige interne functies worden ook beoordeeld,...

Tot slot werd ook meer aandacht besteed aan de omschrijving waarom een bepaald gebrek werd aangekruist.

Meer info over het technisch verslag vindt u op [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be)<sup>7</sup>.

Zoals gezegd wordt naast het verhuren of ter beschikking stellen van gebrekkige (kamer)woningen, ook de verhuur of terbeschikkingstelling van constructies die niet voor bewoning zijn bestemd, strafbaar gesteld met dezelfde straffen.

Hiermee wil de Vlaamse Overheid paal en perk stellen aan de verhuur van allerhande constructies zoals kelders, loodsen, containers,... Deze constructies (roerend of onroerend) zijn niet geschikt voor bewoning en mogen daar dan ook in geen enkel geval voor gebruikt worden.

Het Kamerdecreet werd in de loop van het zevende werkjaar eveneens gewijzigd. Op 6 juni 2008 werd het decreet houdende wijziging van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, met het oog op tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, bekrachtigd door de Vlaamse Regering, waardoor een afwijkend regime werd ingevoerd voor kamers waarin tijdelijke arbeidskrachten worden gehuisvest. Dit wijzigingsdecreet trad in werking op 6 juli 2008 en kende dus slechts een zeer

---

<sup>5</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, *B.S.* 30 oktober 1998 en besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 10 december 2003.

<sup>6</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, *B.S.* 14 juli 2006

<sup>7</sup> Onder de rubriek 'lokaal woonbeleid < de woonkwaliteit bewaken'.

bepaalde toepassing in het zevende werkjaar. De gevolgen van deze wijziging zullen uitgebreid besproken worden in het volgende jaarverslag.

### **2.3 Organisatie van de Wooninspectie**

De ruggengraat van het werk van de Wooninspectie bestaat in het uitvoeren van woningkwaliteitsonderzoeken. De resultaten van een dergelijke actie op het terrein worden nadien verwerkt in een proces-verbaal en - voor zover nodig - in een herstellvordering<sup>8</sup>. Op die manier kunnen verhuurders van krotten worden gesanctioneerd en aangespoord om hun krot te saneren.

De Wooninspectie is daarom voornamelijk provinciaal georganiseerd. Elke provincie heeft minstens één wooninspecteur-coördinator, die de provinciale cel leidt, en één technicus. Afhankelijk van de werklast werden bijkomende wooninspecteurs, technici en administratief personeel voorzien.

Van op het hoofdbestuur in Brussel wordt de Wooninspectie opgevolgd door een hoofdcoördinator, omwille van de uniformiteit in de strafrechtelijke aanpak en de herstellvorderingen en omwille van de rapportering aan het beleidsniveau.

Dit geeft volgend overzicht:

	Wooninspecteurs	Technici	Administratieven
Antwerpen	3	3	1
Oost-Vlaanderen	3	2	1
Vlaams Brabant	1	1	-
West-Vlaanderen	1	1	-
Limburg	2	2	2
Hoofdbestuur	1	-	-
<b>TOTAAL:</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

In een bijlage bij dit jaarverslag vindt u de coördinaten van de provinciale cellen en van het hoofdbestuur.

Ondanks de provinciale organisatie zijn de wooninspecteurs bevoegd over het ganse Vlaamse Gewest. Bij grote acties waarbij meerdere ploegen tegelijk moeten optreden, kunnen daardoor wooninspecteurs van buiten de eigen provincie ingeschakeld worden.

Het personeelskader van de Vlaamse Wooninspectie is redelijk beperkt. Door goede samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen, gemeentebesturen, politiediensten, parketten en andere inspectiediensten, slaagt zij erin toch uitdrukkelijk aanwezig te zijn op het terrein in gans het Vlaamse Gewest (zie verder).

Met betrekking tot de samenwerking met andere inspectiediensten, kan o.m. verwezen worden naar de Inspectie Tewerkstelling en Sociale Economie. Op 16 april 2008 werd een overlegmoment georganiseerd, waarop beide diensten hun

---

<sup>8</sup> Voor een overzicht over het verloop van deze acties, kan worden verwezen naar bladzijden 5 tot 7 van het jaarverslag over het zesde werkjaar.

werking voorstelden. Er werd eveneens afgesproken om relevante dossiers aan elkaar te signaleren.

Voor het huidige werkjaar wordt overleg met Toerisme Vlaanderen gepland. Zij zijn actief op campings en kampeerterrainen. Permanente bewoning op dergelijke terreinen gebeurt vaak in slechte woonomstandigheden, waardoor de Wooninspectie mogelijk bevoegd kan zijn.

In de vorige jaarverslagen werd ook steeds gewezen op het verlies in hoofde van de wooninspecteurs van hun bevoegdheid als adviseur ongeschiktheid en onbewoonbaarheid door de hervormingen binnen de Vlaamse Overheid. In het zesde jaarverslag<sup>9</sup> werd reeds vermeld dat door het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 het reglementair kader geschapen was om deze bevoegdheid opnieuw aan de wooninspecteurs te verlenen. Bij besluit van 24 juni 2008 van de administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen werd, met ingang van 1 juli 2008, aan de wooninspecteur-coördinator in de provinciale cellen en aan de wooninspecteurs te Brussel de bevoegdheid gegeven om advies te verlenen over ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning van woningen of kamers en om conformiteitsattesten in te trekken. Om de uniformiteit in de adviesverlening te behouden, werd bepaald dat deze bevoegdheid dient uitgeoefend te worden volgens de instructies die eveneens voor de gewestelijke ambtenaren van Wonen-Vlaanderen gelden.

Door de toekenning van de bevoegdheid als adviseur ongeschiktheid/onbewoonbaarheid aan de wooninspecteurs kan de administratieve en strafrechtelijke procedure beter op elkaar afgestemd worden en wordt een aanzienlijke tijdswinst gerealiseerd.

De toekenning van de bevoegdheid om herstellvorderingen in te leiden, die door de wooninspecteurs maximaal wordt ingevuld (zie verder), veroorzaakt een aanzienlijke werklast: vóór het opstellen van de herstellvordering moet de stedenbouwkundige toestand van het onroerend goed nagegaan worden; de herstellvordering moet opgesteld worden en verzonden naar het parket, het college van burgemeester en schepenen en de overtreder(s); de wooninspecteur dient nadien opnieuw ter plaatse te gaan om vast te stellen of de overtreder alle gebreken inmiddels heeft weggewerkt,... In een aantal gevallen dient daarenboven meermaals ter plaatse gegaan te worden vooraleer een volledig herstel kan vastgesteld worden. Dat dit leidt tot een bijkomende werklast, is logisch. In het komende werkjaar zal nagegaan worden wat de invloed hiervan is op de aanvankelijke acties, m.n. het vaststellen van krotverhuur.

Voor de administratieve verwerking wordt nu reeds samen gewerkt met de andere diensten binnen het agentschap Inspectie RWO. Deze samenwerking zal in de toekomst verder uitgebouwd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat het aantrekken en behouden van goede wooninspecteurs en technici zeer moeilijk blijkt te zijn. Hiervoor zijn verschillende redenen:

- Bekwame technische mensen vinden is tegenwoordig geen evidentie.

---

<sup>9</sup> Zie daarvoor bladzijde 27 en 28.

- Wanneer er toch kandidaten reageren en slagen in de wervingsprocedures, haken de geselecteerden vaak af om pecuniaire redenen.
- Onze technici en wooninspecteurs dienen vaak voor en na de kantooruren te werken. Om vlot te kunnen inspelen op de aanvragen van woningonderzoeken wordt de planning vaak op het laatste moment gewijzigd. Door de gevraagde flexibiliteit en de onregelmatige uren is de job moeilijk combineerbaar met het privé-leven.
- De woningonderzoeken gebeuren in slechte omstandigheden: enerzijds dienen de onderzoeken uitgevoerd te worden in onveilige en onhygiënische omstandigheden (elektrocutiegevaar, onstabiele (zolder)trappen, vochtige kelders,...), anderzijds krijgt men soms te maken met agressieve huurders en/of eigenaars.

Daarom vraagt de Wooninspectie reeds lang om een toelage te kunnen toekennen aan haar medewerkers die op het terrein optreden, naar analogie met andere inspectiediensten, zoals de milieu-inspectie, en andere diensten met onregelmatige werkuren, zoals de loodsen, luchthavenpersoneel, de personeelsleden van de gemeenschapsinstellingen Bijzondere Jeugdzorg,.... Dit is absoluut noodzakelijk om goede medewerkers te kunnen aantrekken en te behouden.

Na een eerdere principiële toezegging door de toenmalige minister bevoegd voor ambtenarenzaken, werd het door de Wooninspectie uitgewerkte voorstel tot toelage echter recent geweigerd door de minister-president. De Wooninspectie blijft echter aandringen op deze toelage, om te kunnen concurreren met werknemers van andere overheidsdiensten en werkgevers uit de privé-sector en onderzoekt samen met de diensten van Ambtenarenzaken alternatieven. Het spreekt voor zich dat het aantrekken en behouden van goede medewerkers noodzakelijk is voor de goede werking van de dienst.

### **3. De vaststellingen op het terrein**

Het zevende werkjaar van de Wooninspectie liep van 1 oktober 2007 tot en met 30 september 2008. De in dit hoofdstuk vermelde cijfers hebben dan uiteraard ook enkel betrekking op deze periode.

#### **3.1 Aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten**

Naar jaarlijkse gewoonte begint het overzicht van de vaststellingen op het terrein met een opsomming van het aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten. Doordat de in het zesde werkjaar aangeworven personeelsleden in dit werkjaar volledig ingezet konden worden, kon overal een aanzienlijke stijging opgetekend worden.

In het zevende werkjaar werden in totaal 403 acties uitgevoerd (tegenover 331 in het zesde werkjaar). Gespreid over de zeven werkjaren samen werden 1.586 acties uitgevoerd.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	7	Totaal
Acties	59	76	179	186	352	331	403	1.586

Er werden 323 aanvankelijke acties uitgevoerd en 80 navolgende acties. Bij aanvankelijke acties wordt een pand een eerste maal onderzocht; een navolgende actie heeft betrekking op een hercontrole op hetzelfde pand, bv. omdat de eigenaar het herstel van het pand heeft gemeld.

Het aantal geverbaliseerde panden bedroeg in het zevende werkjaar 442, een aanzienlijke stijging tegenover het zesde werkjaar. Gespreid over de zeven werkjaren samen werden 1.538 panden geverbaliseerd.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	7	Totaal
Geverbaliseerde panden	0	188	193	199	252	264	442	1.538

Het aantal geverbaliseerde woonentiteiten<sup>10</sup> steeg in het zevende werkjaar eveneens enorm. Tegenover de 757 geverbaliseerde woonentiteiten in het zesde werkjaar werden nu 1462 woonentiteiten geverbaliseerd. Na een lichte daling in het zesde werkjaar werd dus opnieuw een grote stijging van het aantal geverbaliseerde woonentiteiten opgetekend. Aangezien het aantal geverbaliseerde woonentiteiten sterker steeg dan het aantal geverbaliseerde panden, valt af te leiden dat grotere panden werden aangepakt: gemiddeld telt één pand 3.30 woonentiteiten (tegenover 2,86 in het zesde werkjaar) Gespreid over zes werkjaren samen werden 5.048 woonentiteiten geverbaliseerd.

---

<sup>10</sup> Als woonentiteit (WE) wordt beschouwd: een kamer, een studio, een appartement, een ééngezinwoning of een niet reguliere woonvorm (gebouw dat niet bestemd is voor bewoning). In éénzelfde pand kunnen dus verschillende woonentiteiten voorkomen.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	7	Totaal
Geverbaliseerde woonentiteiten	0	550	666	798	815	757	1.462	5.048

Zoals duidelijk blijkt uit de bovenstaande cijfers was het zevende werkjaar een uitzonderlijk jaar. Er werd opnieuw een aanzienlijke stijging van zowel het aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten vastgesteld. Deze stijging kon enkel verwezenlijkt worden door de grote inzet van de personeelsleden van de Vlaamse Wooninspectie.

Uit voornoemde cijfers blijkt ook dat de Wooninspectie doeltreffend en resultaatgericht te werk gaat: de acties zijn weloverwogen en worden enkel uitgevoerd als er voldoende indicaties van verkrotting én verhuuring aanwezig zijn. Een aanvankelijke actie wordt maar opgestart als er ook voldoende garantie op resultaat (geverbaliseerd pand, geverbaliseerde entiteit) is. Deze selectiviteit leidt er toe dat er nauwelijks sprake is van een nodeloos optreden van de Wooninspectie.

### **3.2 Regionale spreiding van het optreden van de Vlaamse Wooninspectie**

Een grote bekommernis van de Vlaamse Wooninspectie is om in gans Vlaanderen actief te zijn. Het is al langer duidelijk dat de verhuur van krotten niet enkel een grootstedelijk fenomeen is en in heel Vlaanderen voor komt. Om deze reden dient de Wooninspectie uiteraard ook over heel Vlaanderen actief te zijn. Krotverhuurders mogen nergens in Vlaanderen op hun beide oren kunnen slapen.

Hoewel bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie de nadruk vooral op de (groot)steden lag, wordt getracht ook de landelijke gemeenten niet over het hoofd te zien. Daarvoor wordt o.m. geïnvesteerd in goede contacten met de plaatselijke besturen, zodat gevallen van krotverhuur snel gemeld worden aan de wooninspecteur en er snel en adequaat kan opgetreden worden. Actieve gemeenten, die een actief huisvestingsbeleid voeren, zullen sneller gevallen van krotverhuur signaleren aan de Wooninspectie, waardoor het aantal acties op hun grondgebied uiteraard de hoogte in gaat<sup>11</sup>.

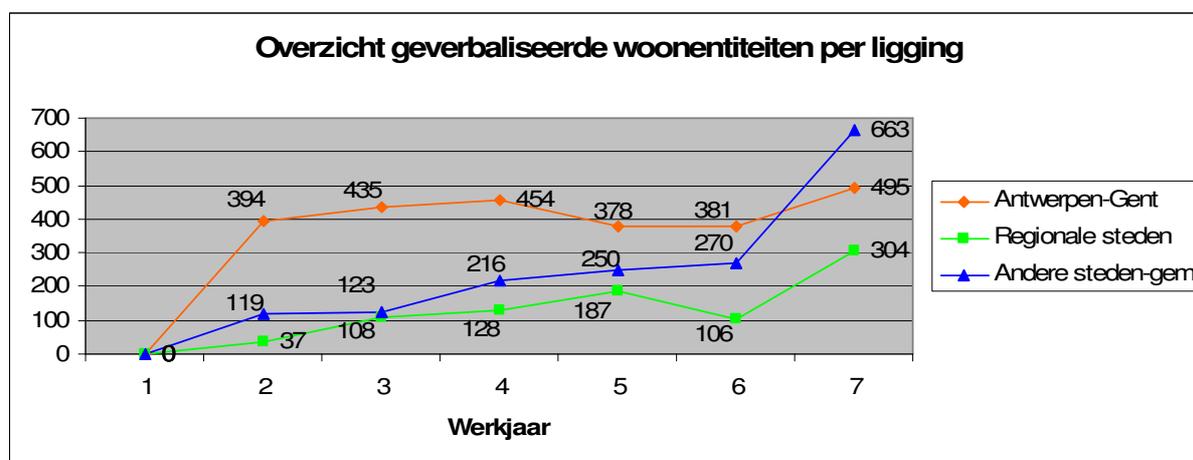
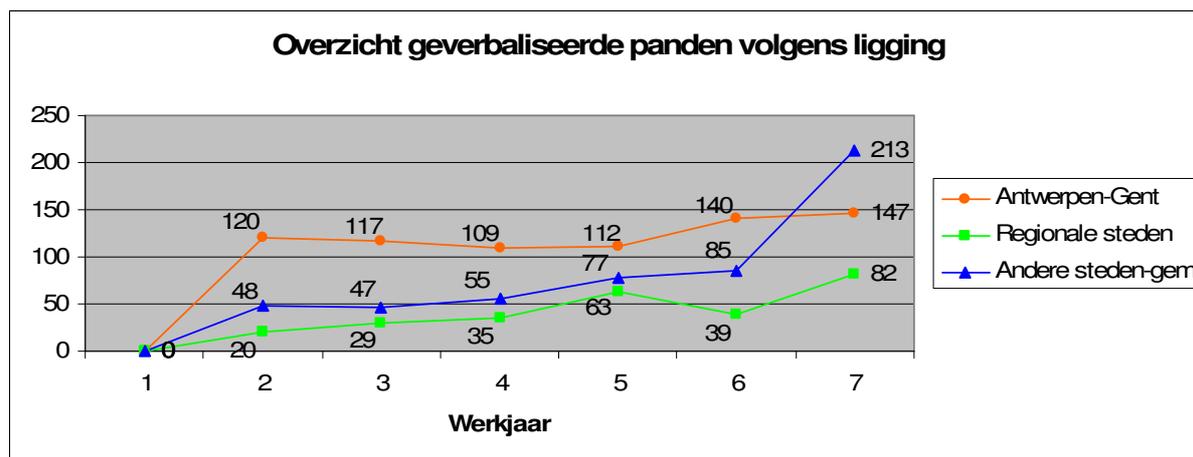
De cijfers bevestigen dit: terwijl de Wooninspectie in dezelfde mate actief blijft in Antwerpen en Gent, wordt de stijging veroorzaakt door een versterkte aanwezigheid in de regionale steden<sup>12</sup> en vooral in de overige steden en gemeenten.

In de onderstaande tabellen zien we een overzicht van de verdeling van het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten volgens ligging.

<sup>11</sup> Hierdoor vormen de verder opgenomen tabellen van het aantal geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten per gemeente zeker geen indicatie van de globale woningkwaliteit in die gemeente, maar illustreren ze enkel de geografische spreiding van het optreden van de Vlaamse Wooninspectie.

<sup>12</sup> De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

	Zevende werkjaar		Zesde werkjaar	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen Gent	147	495	140	381
Regionale steden	82	304	39	106
Andere steden en gemeenten	213	663	85	270
<b>TOTAAL:</b>	<b>442</b>	<b>1462</b>	<b>264</b>	<b>757</b>



In totaal werd in 96 gemeenten van het Vlaamse Gewest proces-verbaal opgesteld. Daarmee zet de stijgende trend zich verder en blijft de Wooninspectie verder werken aan de verbreding van haar actieradius.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	7
Aantal gemeenten	12	23	37	42	47	60	96

Naar aanleiding van het vorige jaarverslag, waar voor de eerste maal de geografische spreiding van het aantal processen-verbaal werd voorgesteld, werd uitdrukkelijk gestreefd naar een versterkt optreden in de provincies Vlaams-

Brabant en West-Vlaanderen. Beide provincies kennen dan ook de sterkste procentuele stijging.

Voor het zevende werkjaar ziet de provinciale verdeling van het aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten er als volgt uit:

	Acties	Geverbaliseerde panden	Geverbaliseerde woonentiteiten
Antwerpen	152	150	471
Vlaams-Brabant	71	70	346
West-Vlaanderen	29	33	76
Oost-Vlaanderen	101	135	391
Limburg	50	54	178
TOTAAL	403	442	1462

Het is uiteraard geen doel op zich om het aantal gemeenten waar opgetreden wordt te verhogen. De Wooninspectie zal ook in het volgende werkjaar blijven werken volgens haar prioriteiten. Toch zal ook getracht worden om aan de regio's waar de Wooninspectie minder actief is extra aandacht te besteden. Zo zal voor het huidige werkjaar extra aandacht besteed worden aan de provincies West-Vlaanderen en Limburg.

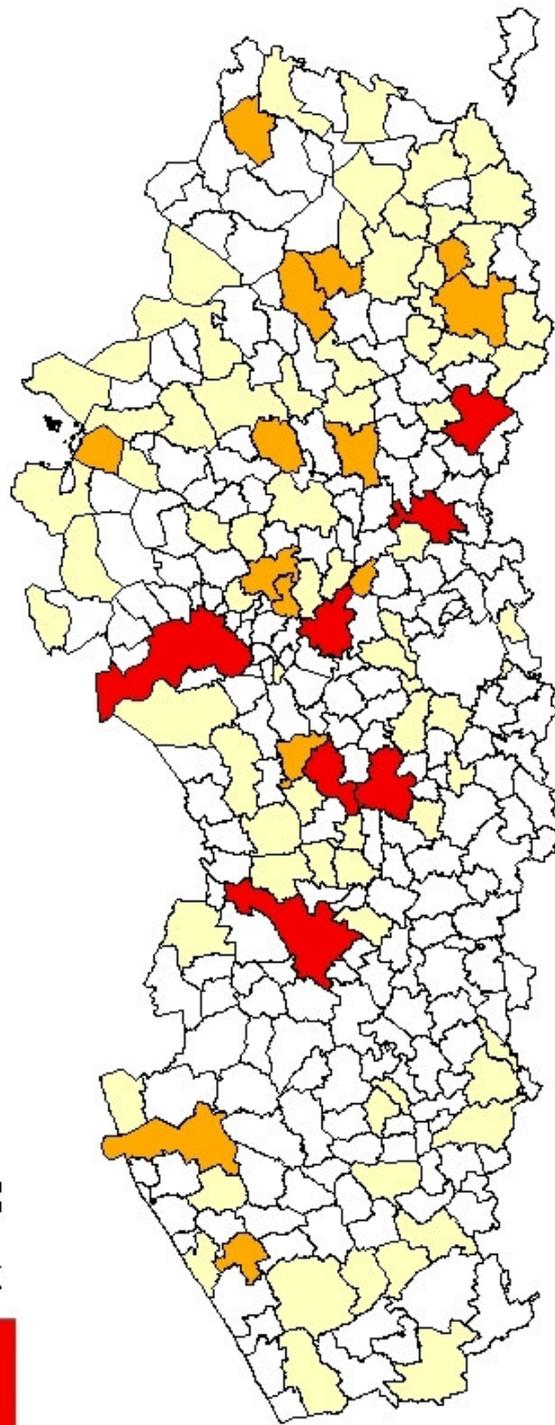
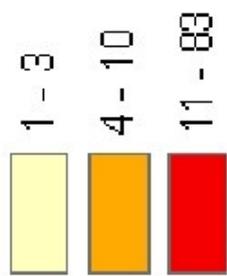
Hierna worden volgende figuren opgenomen:

- kaartje van Vlaanderen met het aantal geverbaliseerde panden volgens ligging
- kaartje van Vlaanderen met het aantal geverbaliseerde woonentiteiten volgens ligging
- grafiek met het aantal geverbaliseerde panden per gemeente
- grafiek met het aantal geverbaliseerde woonentiteiten per gemeente

Om de grafieken leesbaar te houden zijn Antwerpen, Gent en Leuven niet opgenomen, omdat daar aanzienlijk meer processen-verbaal werden opgesteld.

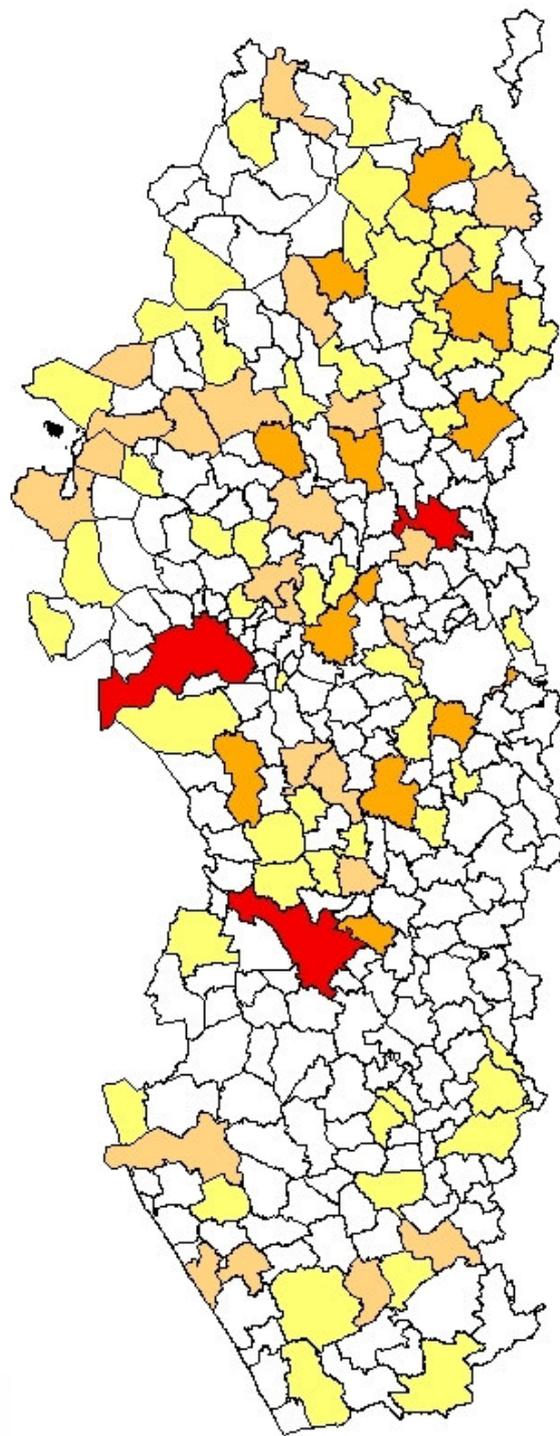
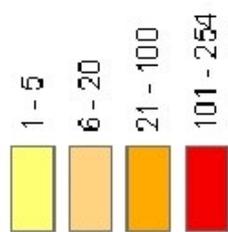
Voor Antwerpen werden 64 panden geverbaliseerd en 254 geverbaliseerde woonentiteiten; voor Gent gaat het over 83 geverbaliseerde panden en 241 geverbaliseerde woonentiteiten; in Leuven tot slot werden 18 panden geverbaliseerd, goed voor 125 woonentiteiten.

# Overzicht gemeenten met geverbaliseerde panden

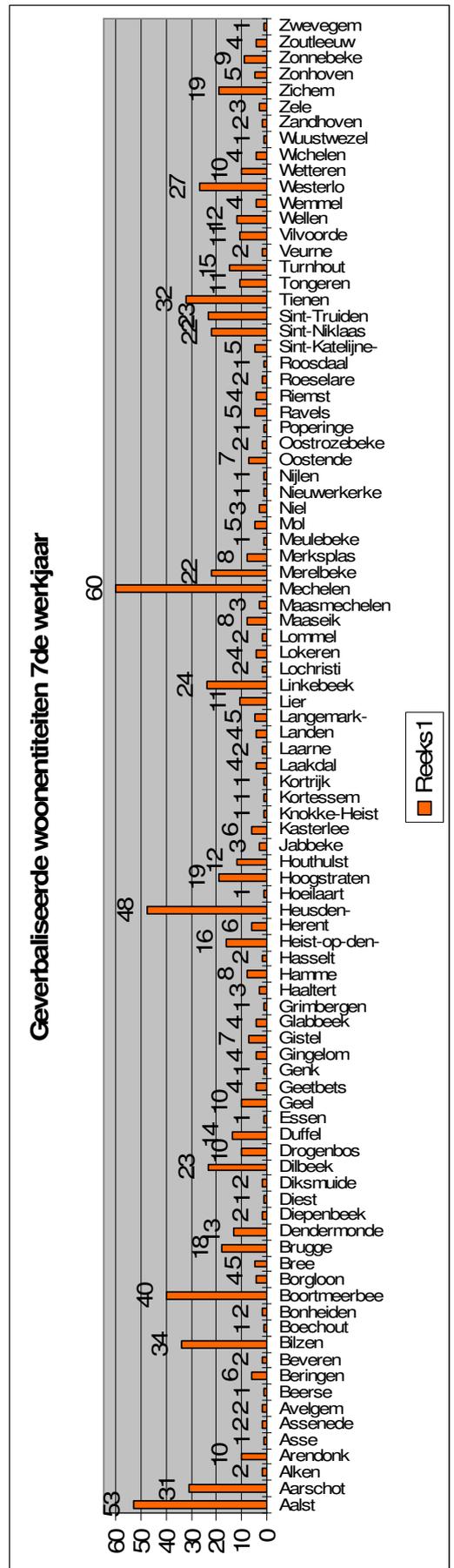
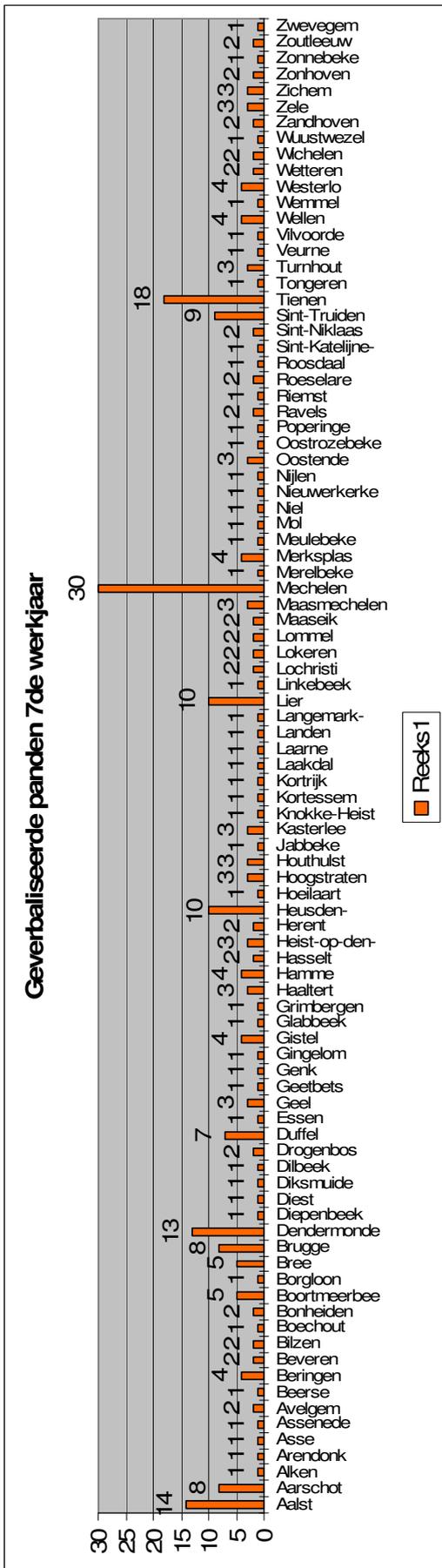


data: Vlaamse Wooninspectie  
kaartlaag: AGIV

# Overzicht gemeenten met geverbaliseerde woontiteiten



data: Vlaamse Wooninspectie  
kaartlaag: AGIV



### 3.3 De gebreken

#### 3.3.1. Het aantal strafpunten

Tijdens het onderzoek ter plaatse wordt door de technicus gebruik gemaakt van hetzelfde technisch verslag als in de administratieve procedure. De technici volgen daarbij de instructies zoals die worden verstrekt door het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Zoals gemeld onder punt 2.2 werd in de loop van het zevende werkjaar (nl. op 1 februari 2008) een vernieuwd technisch verslag van kracht. Bovendien werd de grens vanaf wanneer de gewestelijke ambtenaar de ongeschiktheid adviseert zowel voor woningen als voor kamers op 15 strafpunten vastgesteld.

Het vernieuwde technisch verslag heeft tot gevolg dat het gemiddelde strafpuntenaantal in het zevende werkjaar aanzienlijk is gestegen.

De Vlaamse Wooninspectie telde tijdens het zevende werkjaar gemiddeld 58 strafpunten voor een kamer en 40 strafpunten voor een woning.

Volgende tabel biedt meer gedetailleerde info over de gemiddelde strafpuntenaantallen.

KAMERS:			
	Voor februari 2008	Vanaf februari 2008	Gemiddelde
Aanvankelijke vaststellingen	36	75	62
Navolgende vaststellingen	21	43	38
Totaal	34	70	58
WONINGEN:			
	Voor februari 2008	Vanaf februari 2008	Gemiddelde
Aanvankelijke vaststellingen	40	46	44
Navolgende vaststellingen	16	30	26
Totaal	37	43	41

Het vernieuwde technische verslag heeft dus effectief een hoger strafpuntenaantal tot gevolg (voor kamers van 34 strafpunten naar 70 strafpunten; voor woningen van 37 strafpunten naar 43 strafpunten).

Bij de *aanvankelijke vaststellingen*, d.w.z. de vaststellingen waarbij de Wooninspectie voor de eerste maal ter plaatse gaat, blijven de strafpunten ontzettend hoog. Dit toont aan dat de Wooninspectie meestal ter plaatse gaat bij zeer ernstige gevallen van krotverhuur en dat een strafrechtelijk optreden in die gevallen dan ook meer dan gerechtvaardigd is. In vergelijking met het zesde werkjaar is het gemiddelde aantal strafpunten voor kamers, ook voor de periode

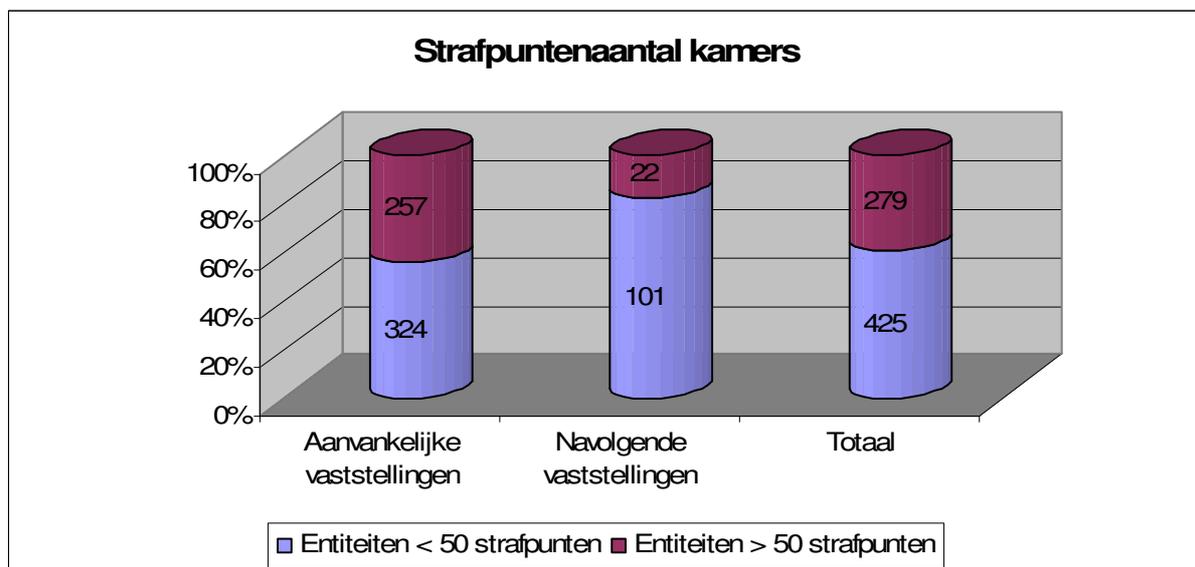
voor februari 2008 nog licht gestegen (van 32 naar 34), terwijl het nagenoeg gelijk bleef voor de woningen (van 35 naar 36 - situatie voor februari 2008).

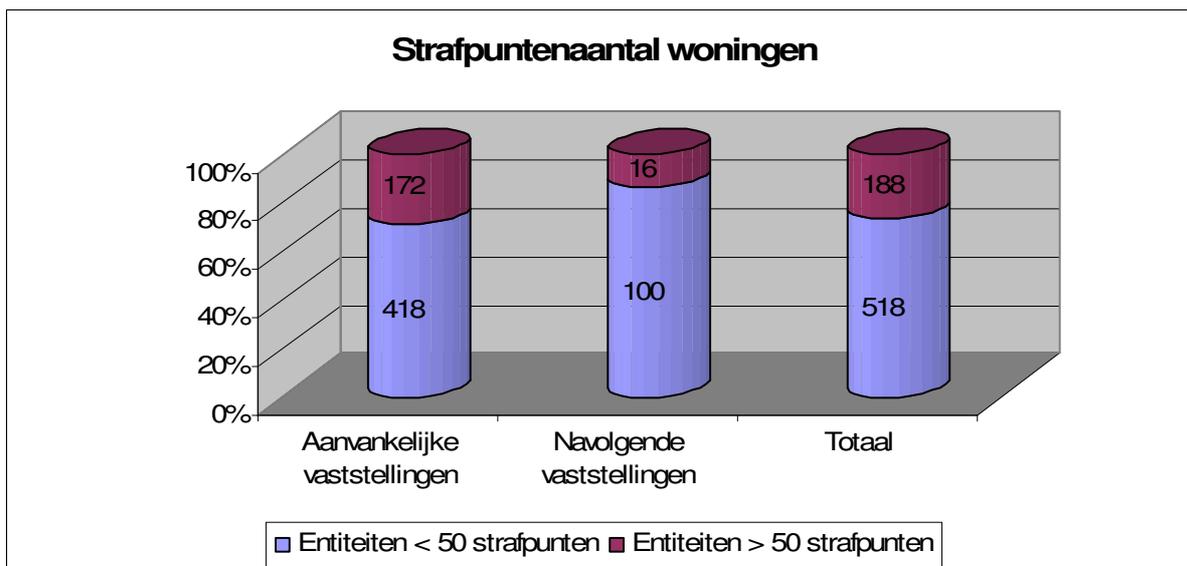
Ook bij de *navolgende vaststellingen*, d.w.z. de vaststellingen waar de wooninspecteur een hercontrole uitvoert (bv. wanneer wordt vastgesteld dat de verhuur wordt verder gezet, een hercontrole op vraag van het parket of na melding van het herstel door de eigenaar), blijft het strafpuntenaantal erg hoog liggen (gemiddeld 38 strafpunten voor kamers en 26 strafpunten voor woningen). Dit betekent dat deze woonentiteiten nog ongeschikt zijn voor verhuring en/of bewoning.

In het vorige jaarverslag werd een kanttekening geplaatst bij het feit dat kamers een lager gemiddeld aantal strafpunten opleverden dan woningen, aangezien dit niet strookte met de werkelijkheid. In het kamersegment deden/doen zich immers manifest de grootste problemen voor. Met de toepassing van het nieuwe technische verslag wordt de toestand correcter weergegeven, doordat de gebreken in de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals WC, keuken en badkamer, mee in rekening worden gebracht in het strafpuntenaantal van de kamer. Kamers scoren nu gemiddeld meer strafpunten dan woningen.

Het aandeel kamers met meer dan 50 strafpunten - dit zijn uiteraard zeer ernstige gevallen - bedroeg 39,63%; voor woningen bedroeg dit 26,63%. Ook hier wordt een sterke stijging vastgesteld tegenover het zesde werkjaar (17,44% voor kamers en 25,66% voor woningen).

Bij de aanvankelijke vaststellingen haalt zelfs 44,23% van de onderzochte kamers een strafpuntenaantal van meer dan 50, wat er op wijst dat kamerbewoning een erg preciaire vorm van huisvesting blijft.



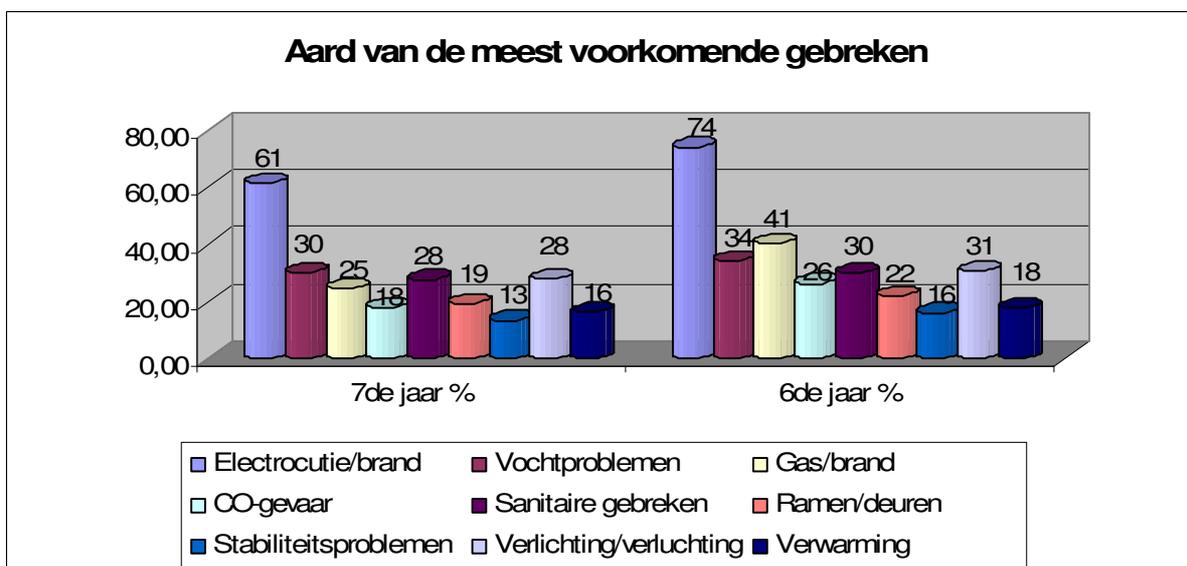


### 3.3.2. De aard van de gebreken

Naar jaarlijkse gewoonte wordt in het verslag ook steeds een blik geworpen op de aard van de vastgestelde gebreken.

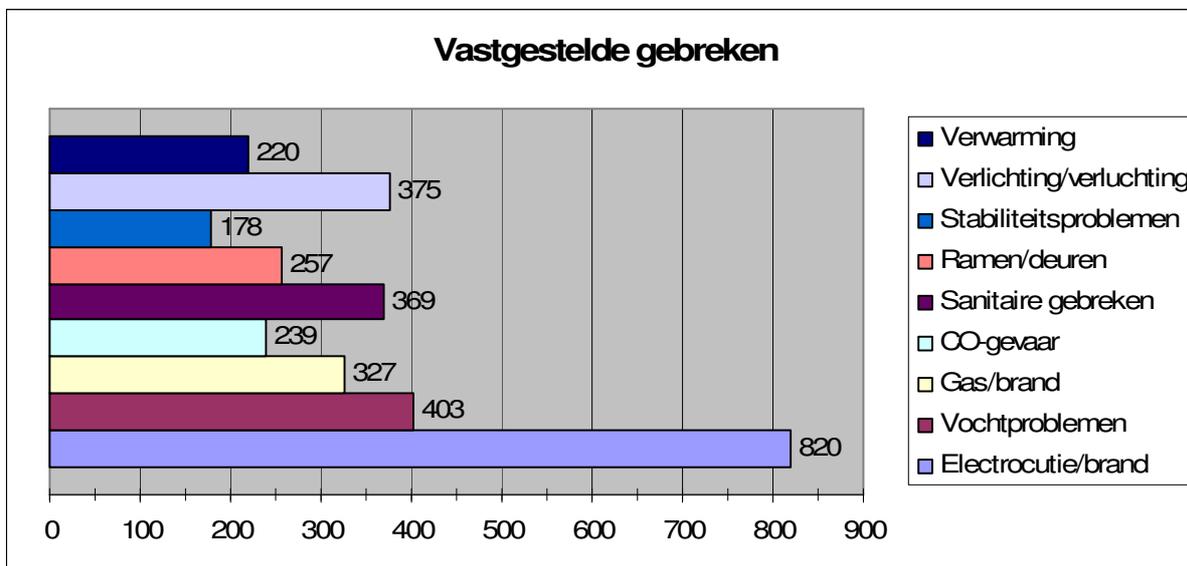
Door de overschakeling naar het nieuwe technische verslag moest het rapporteringsprogramma aangepast worden. Bij deze aanpassing, de analyse van de resultaten en de vergelijking met de voorgaande jaren, werd vastgesteld dat in deze rubriek enkele onnauwkeurigheden zaten. De vergelijking met de aard van de gebreken in het zesde werkjaar wordt gemaakt op basis van de herberekende en aangepaste cijfers.

Tegelijk werd de rapportering verfijnd en worden ook cijfers weergegeven voor gebrekkige verlichting en verlichting en voor gebrekkige verwarmingsmogelijkheden. Met uitzondering van de categorie ‘ramen/deuren’ gaat het om gebreken die dermate ernstig zijn dat ze een bedreiging vormen voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.



Voor geen enkele categorie valt een groot verschil met het zesde werkjaar vast te stellen.

Wanneer we naar de effectieve getallen kijken, krijgen we volgend beeld. Eén woontiteit kan behept zijn met meerdere gebreken.



Een aantal gebreken kan treffend geïllustreerd worden aan de hand van enkele foto's.



Foto boven: vochtschade met schimmelvorming.

Foto rechts: ontbrekende afvoer.

Foto onder: verwerking van het raam met glasbreuk.

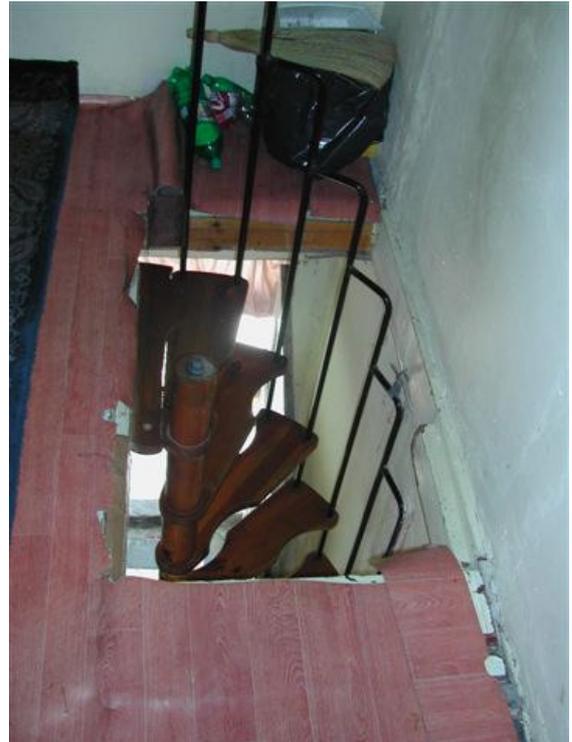


Foto boven en rechts: onveilige en onstabiele trap.  
Op de eerste verdieping is er geen borstwering.

Foto onder: afvoer van de gaskachel onvoldoende verdicht.



Foto rechts: afvoer van de gasgeiser onvoldoende verdicht, waardoor de verbrandingsgassen terug in de kamer kunnen komen.



Foto links: niet afgeschermd messchakelaar (elektrocuciegevaar).

Foto onder: loshangend stopcontact.



Foto links: vochtschade met schimmelvorming.

Foto links onder: gebrekkige afwerking van de badkamervloer.

Foto rechts onder: gebrekkige afwerking van het plafond van de slaapkamer.



Wat betreft het gebrek 'indicatie van ernstig risico op elektrocutie/brand' dient opgemerkt te worden dat een positief keuringsverslag van een erkend controleorganisme voor de eigenaar/verhuurder geen zekerheid biedt op een conforme elektrische installatie. Regelmatig stelt de Wooninspectie vast dat er ondanks een positief keuringsverslag van een erkend controleorganisme toch indicaties van een ernstig risico op elektrocutie of brand aanwezig zijn. De Wooninspectie kan in dergelijk geval dan ook niet anders dan het desbetreffende gebrek vermelden bij de vaststellingen. Er kunnen dus wel vragen gesteld worden bij de werkwijze van bepaalde erkende controleorganismes.

### **3.3.3 De gevolgen van de gebreken**

De conclusies van de woningonderzoeken door de wooninspecteurs en hun technici worden samengevat in het technische verslag. Vanaf 15 strafpunten is een woning of een kamer ongeschikt. Indien er ook ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners aanwezig zijn (het is daarbij niet vereist dat ook 15 strafpunten worden gehaald), is de woning of kamer onbewoonbaar<sup>13</sup>. Deze onbewoonbaarheid wordt gemotiveerd in een door de technicus opgesteld omstandig verslag. Indien een kamer kleiner is dan 12m<sup>2</sup>, is zij onaangepast en ongeschikt. Voor woningen geldt een minimaal vereiste oppervlakte van 18m<sup>2</sup>.

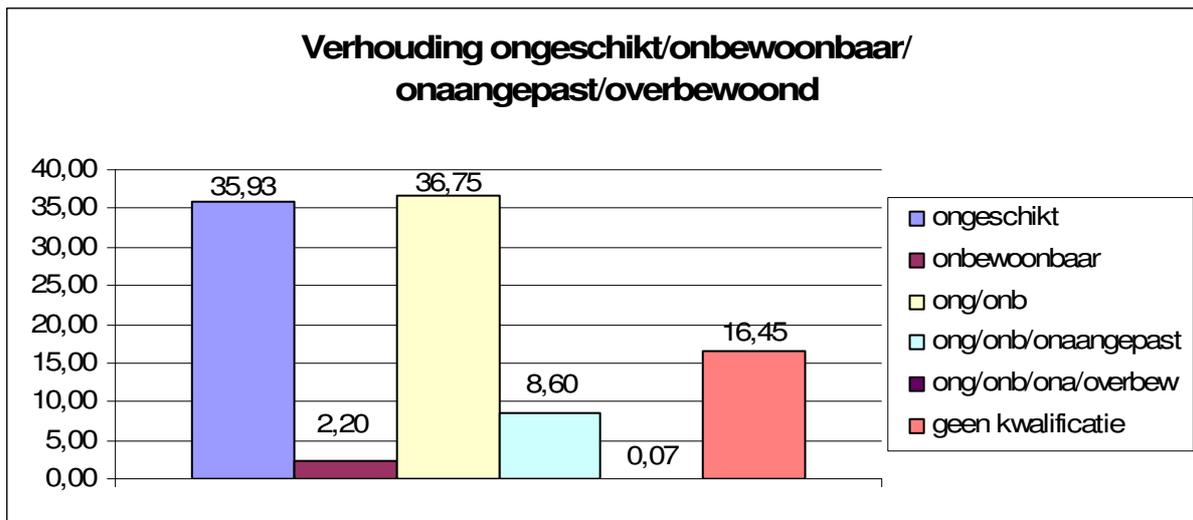
Indien de bezettingsnorm wordt overschreden is de woning of kamer onaangepast. Wanneer de te hoge bezetting leidt tot ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's, is de woonentiteit overbewoond. In theorie is er bij een onaangepaste of overbewoonde woonentiteit niet noodzakelijk sprake van fysische gebreken aan het pand. In praktijk wordt vastgesteld dat de onaangepaste en overbewoonde woonentiteiten ook tal van gebreken tellen.

Bij de beoordeling van een woonentiteit wordt geen rekening gehouden met de bewonersattitude; enkel met de staat ervan.

Er dient benadrukt te worden dat de kwaliteitsvereisten uit het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zijn. Woningen die niet aan deze minimale normen voldoen, leveren op korte of lange termijn gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners op en in die gevallen is er dus sprake van een zeer lamenteerbare woonsituatie.

---

<sup>13</sup> Hierbij dient opgemerkt te worden dat in geval een herstellvordering wordt uitgebracht, de veroordeelde alle gebreken dient te herstellen, d.w.z. dat er geen strafpunten mogen overblijven.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat 45,42% van de onderzochte woonentiteiten als ongeschikt en onbewoonbaar moet worden gekwalificeerd. 35,93% is enkel ongeschikt en 2,20% kreeg enkel de kwalificatie onbewoonbaar.

In totaal kreeg dus 81,35% van de onderzochte en gevaloriseerde woonentiteiten de kwalificatie ongeschikt. Dit wil dus zeggen dat meer dan vier vijfde van de door de Vlaamse wooninspectie onderzochte woonentiteiten ongeschikt is voor bewoning. Dit is natuurlijk een zeer ernstige vaststelling. Dit aandeel is licht gedaald tegenover het zesde werkjaar (van 83,02% naar 81,35%).

De kwalificatie ‘ongeschikt-onbewoonbaar-onaangepast-overbewoond’ bedraagt slechts 0,07%. Dit laat echter niet toe een uitspraak te doen over het aandeel overbewoonde woonentiteiten, aangezien de woonentiteiten met de kwalificatie ‘ongeschikt-onbewoonbaar-overbewoond’ niet in deze categorie worden opgenomen.

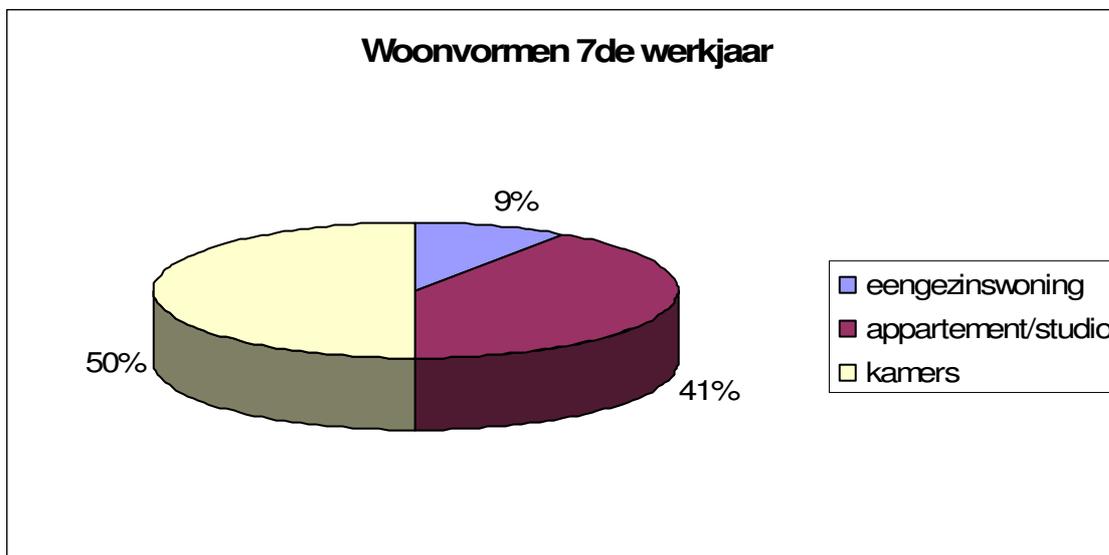
### **3.4 De woonvormen: kamers of woningen**

Bij de resultaten van de acties van de Vlaamse Wooninspectie wordt steeds een onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen, appartementen en studio's enerzijds en kamers anderzijds.

Kamers zijn woonentiteiten waarin een aantal voorzieningen ontbreken, maar waarbij de bewoners daarvoor beroep kunnen doen op gemeenschappelijke voorzieningen. Het gaat daarbij over een keuken, een badfunctie of het toilet. De huurprijzen van kamers zijn traditioneel lager (zie punt 3.5), waardoor deze woonvormen traditioneel bewoond worden door de meest zwakke huurders. Hierdoor zijn deze bewoners ook het meest vatbaar voor uitbuiting door de verhuurder. Kamerbewoning vormt dan ook één van de prioriteiten van de Wooninspectie. Alle vormen van matrassenverhuur worden eveneens als kamers gekwalificeerd.

De kamers vormen traditioneel een groot deel van alle door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte woonentiteiten. Dat is in het zevende werkjaar niet anders, nl. 731 van de 1462 gevaloriseerde woonentiteiten waren kamers. Dat is exact 50% (tegenover 45,44% in het zesde werkjaar). In verhouding tot het totale

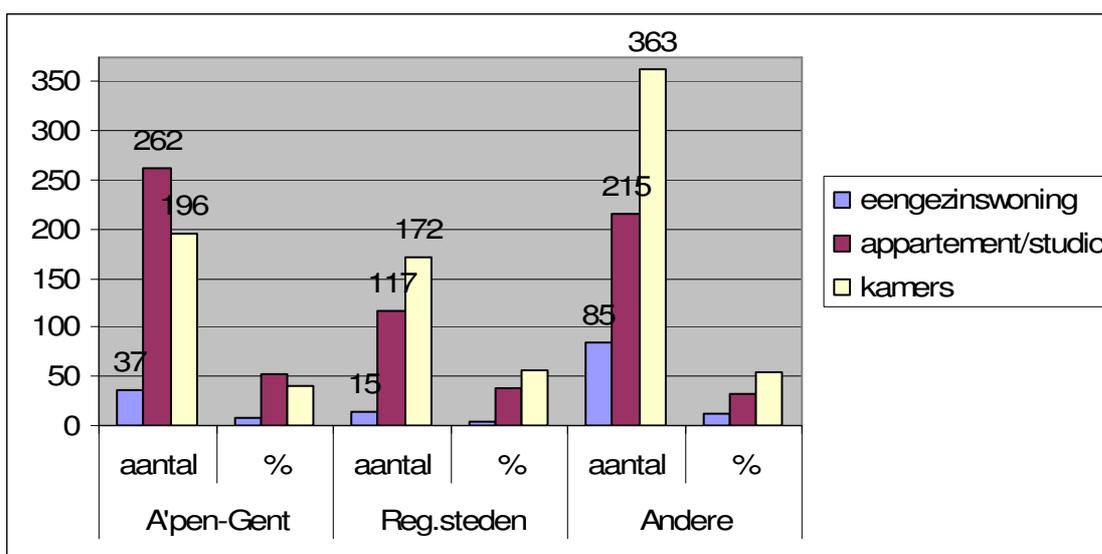
aandeel kamers in het Vlaamse Gewest, zijn de kamers dus opnieuw oververtegenwoordigd bij de vaststellingen van de Wooninspectie. De aantallen worden dan verder aangevuld door 40,61% appartementen of studio's en 9,39% eengezinswoningen.



In absolute cijfers geeft dit het volgende overzicht:

	Aantal
Eengezinswoning	137
Appartement/studio	594
Kamers	731
<b>TOTAAL</b>	<b>1462</b>

Al naargelang men naar de ligging kijkt van de onderzochte en geverbaliseerde woonentiteit, geeft dit een ander beeld:



Uit bovenstaande tabel blijkt duidelijk dat in de steden het aandeel appartementen en studio's hoog ligt (52,93% in Antwerpen & Gent en 38,49% in de regionale steden), terwijl in de andere steden en gemeenten de kamers 54,75% van het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten uitmaakt. Hierbij dient wel gezegd te worden dat dit beeld enigszins vertekend wordt door het feit dat een aantal wooncomplexen met een aanzienlijk aantal kamers werd geverbaliseerd. Maar wat hieruit zeker kan geconcludeerd worden is dat kamerbewoning geen louter stedelijk fenomeen is.

### 3.5 De verhuurders

In het zevende werkjaar werden in totaal 384 verhuurders geverbaliseerd. Aangezien het aantal geverbaliseerde panden sterk steeg, steeg uiteraard ook het aantal geverbaliseerde verhuurders (248 in het zesde werkjaar).

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	7
Geverbaliseerde Verhuurders	46	75	123	145	224	248	384

Het getal van 384 geverbaliseerde verhuurders wordt volgens geografische spreiding uitgesplitst in 121 verhuurders in Antwerpen & Gent, 70 uit de regionale steden en 193 geverbaliseerde verhuurders in de andere steden en gemeenten.

Het gemiddelde aantal geverbaliseerde woonentiteiten per verhuurder bedroeg in het zevende werkjaar 3,80 (tegenover 3,05 in het zesde werkjaar en 3,64 in het vijfde werkjaar). Dit gemiddelde blijft dus vrij constant.

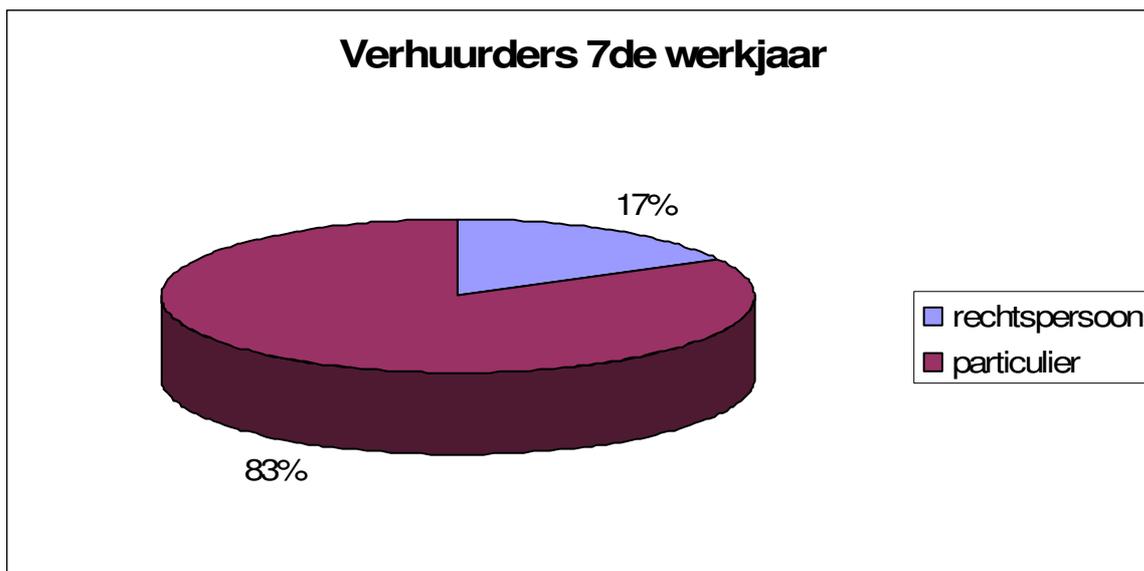
	Verhuurders	Entiteiten	Gemiddelde
Antwerpen & Gent	121	495	4,09
Regionale steden	70	304	4,34
Andere steden en gemeenten	193	663	3,43
TOTAAL	384	1462	3,80

Verhuurders in (groot)steden verhuren dus gemiddeld meer panden of grotere panden van slechte kwaliteit.

Verhuurders die meerdere woonentiteiten aanbieden, maken van de betrokken activiteit een gewoonte. Het gaat hierbij dus om seriële verhuurders, waarop verzwaarde straffen van toepassing zijn.

Het gemiddeld aantal verhuurde woonentiteiten wordt mogelijks licht vertekend door de grote verhuurders. In het zevende werkjaar waren er 36 verhuurders die meer dan tien woonentiteiten verhuurden en 7 die zelfs meer dan 20 geverbaliseerde woonentiteiten verhuurden.

Bij het bekijken van de verhuurders, wordt ook steeds een blik geworpen op het aandeel rechtspersonen in het totaal.



De verhouding particulieren - rechtspersonen bleef in het zevende werkjaar nagenoeg gelijk ten opzichte van het zesde werkjaar (respectievelijk 84% en 16%). In absolute cijfers waren er onder de 384 verhuurders 65 verschillende rechtspersonen, waarvan 13 grote verhuurders met meer dan tien woonentiteiten.

De acties van de Vlaamse Wooninspectie richten zich voornamelijk op de private huurmarkt, hoewel de woningkwaliteit ook daar in het algemeen goed tot zeer goed is. Er is echter ook een kleine minderheid van malafide verhuurders die verkrotte panden blijven verhuren. Deze categorie van verhuurders vormt dan ook het doelpubliek van de Vlaamse Wooninspectie.

De gewestelijke woningkwaliteitsnormen zijn van toepassing op *alle* woningen in het Vlaamse Gewest, dus ook op sociale woningen. Indien nodig zal eveneens proces-verbaal worden opgesteld tegen de sociale verhuurders (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren). In dat geval wordt ook de toezichthouder op de hoogte gebracht, zodat deze het dossier mee kan opvolgen en de sociale verhuurder kan aansporen tot herstel van de gebreken in het pand.

Een groot aandeel van de geverbaliseerde panden wordt na de controle ter plaatse door de eigenaar verkocht. Veel van deze eigenaars willen hiermee de gevolgen van het proces-verbaal ontlopen. In een aantal gevallen wordt het pand volledig gerenoveerd door de nieuwe eigenaar; in andere gevallen zet de nieuwe eigenaar de verhuur verder zonder renovatiewerken uit te voeren. In dat geval wordt ook door de nieuwe eigenaar een misdrijf gepleegd en zal deze dus eveneens geverbaliseerd (kunnen) worden.

Met de invoering van de herstellvordering wordt ook aandacht besteed aan het herstel van de verkrotte woning. Verhuurders van verkrotte woningen kunnen tot herstel van de gebreken aan het pand worden veroordeeld, ook al zijn zij geen eigenaar (meer) van het betrokken pand. In dat opzicht ontloopt de verhuurder door verkoop van het verkrotte pand niet automatisch zijn verplichting tot herstel.

Om te vermijden dat de verhuurder zich bewust onvermogen maakt vóór de gerechtelijke uitspraak over de herstelmaatregel (op basis waarvan een wettelijke hypotheek ontstaat), zou in strafonderzoeken naar huisjesmelkerij strafrechtelijk

beslag kunnen gelegd worden op de geverbaliseerde panden. Opheffing van het beslag zou toegestaan kunnen worden indien de verhuurder verbeteringswerken wenst uit te voeren aan het pand. Op die manier wordt vermeden dat de geverbaliseerde verhuurder de woning verkoopt en zich zo onvermogend maakt, maar wordt toch ook aandacht besteed aan de verbetering van de woningkwaliteit.

### 3.6 De huurprijzen

Elk jaar stelt de Wooninspectie vast dat de huurprijzen die worden gevraagd voor de woonentiteiten waarin de woningkwaliteit met de voeten wordt getreden relatief gezien heel hoog is en blijft.

Woningen en kamers die niet aan de woningkwaliteitsnormen voldoen, mogen evenwel niet verhuurd worden, zodat het vragen van gelijk welke huurprijs (zelfs een heel lage) onrechtmatig is.

De huurprijs is een belangrijk onderdeel van het misdrijf, aangezien het betalen van een huurprijs door de huurder wijst op het bestaan van een huurcontract (mondeling of schriftelijk). Het niet-betalen van een huurprijs in geld door de bewoners wil echter niet automatisch zeggen dat er geen misdrijf is. De huurprijs kan ook in natura betaald worden (bv. door het leveren van (illegale) arbeid). Daarnaast is ook de terbeschikkingstelling om niet van een verkrotte woonentiteit strafbaar. Er hoeft dus niet noodzakelijk een huurprijs betaald te worden vooraleer er sprake is van een misdrijf.

Door de zwakke positie van de meeste huurders en door de krapte op de woninghuurmarkt kunnen de verhuurders hoge prijzen vragen voor kwaliteitsloze woonentiteiten. Indien een abnormaal hoge huurprijs dient te worden betaald, maakt de verhuurder zich mogelijk bijkomend schuldig aan huisjesmelkerij (artikel 433*decies* van het Strafwetboek).

De Wooninspectie probeert tijdens de onderzoeken ter plaatse steeds de huurprijzen te achterhalen. Uiteraard slaagt zij daar niet altijd in: er is vaak geen schriftelijke huurovereenkomst afgesloten, de bewoners spreken nauwelijks een voor de wooninspecteur verstaanbare taal, de woning/kamer wordt ter beschikking gesteld in het kader van prostitutie, (illegaal) werk of mensenhandel zonder dat een afzonderlijke huurprijs wordt betaald, de huurders weigeren mee te werken aan het onderzoek uit schrik voor vergelding door de verhuurder,...

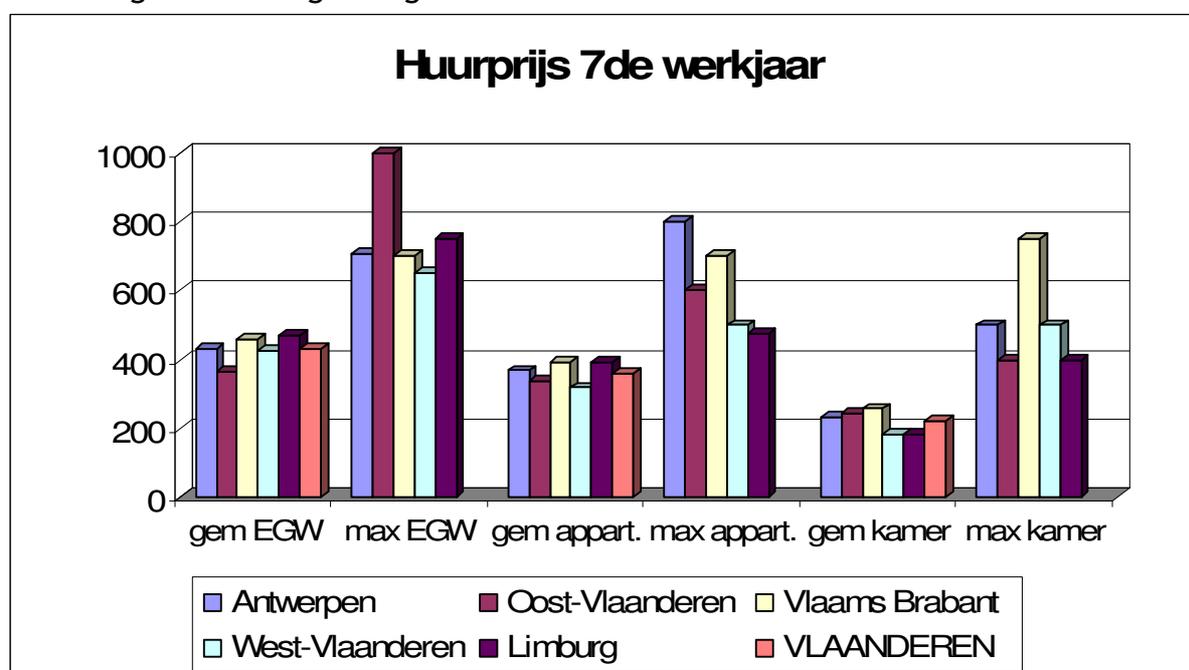
De cijfers van dit werkjaar zijn representatiever, aangezien in meer gevallen de huurprijs werd achterhaald.

	Aantal geverbaliseerde WE	Aantal gekende huurprijzen	Percentage gekende huurprijzen
Eengezinswoning	137	93	67,88%
Appartement/studio	594	346	58,24%
Kamer	731	234	32,01%
TOTAAL	1462	673	46,03%

In de volgende tabel worden de gemiddelde en maximale huurprijzen vermeld per woonvorm. Bij de berekening van de gemiddelden werd geen rekening gehouden met de gevallen waarin geen huur betaald wordt.

	EENGEZINSWONING		APPARTEMENT/ STUDIO		KAMER	
	Gemiddeld	Maximum	Gemiddeld	Maximum	Gemiddeld	Maximum
Antwerpen	429,06	706	367,74	800	233,12	500
Oost-Vlaanderen	364,83	1100	335,15	600	245,14	400
Vlaams Brabant	457,82	700	391,62	700	257,04	750
West-Vlaanderen	427,63	650	317,50	500	183,24	500
Limburg	471,33	750	393,55	475	180,87	400
TOTAAL	430,13		361,11		219,88	

Grafisch geeft dit volgende grafiek:



Uit beide tabellen valt af te leiden dat er nauwelijks verschillen bestaan tussen de verschillende provincies.

De gemiddelde huurprijs is het afgelopen werkjaar sterk gestegen voor eengezinswoningen (van 351,16 euro naar 430,13 euro) en appartementen en studio's (van 343,80 euro naar 361,11 euro). Voor kamers is de gemiddelde huurprijs evenwel licht gedaald (van 249,34 euro naar 219,88 euro).

### **3.7 Gerechtelijk gevolg**

#### **3.7.1 Inleiding**

Zoals gesteld in de inleiding situeert het optreden van de Vlaamse Wooninspectie zich in het kader van de strafrechtelijke handhaving. De Wooninspecteurs stellen

processen-verbaal op, die worden overgemaakt aan de procureur des Konings, die zal beslissen al dan niet tot vervolging over te gaan. Wanneer de procureur beslist de verhuurders te dagvaarden, resulteert dit uiteindelijk in een gerechtelijke uitspraak waarbij de rechter de verhuurders kan veroordelen. Zodra de gerechtelijke uitspraak (vonnis of arrest) in kracht van gewijsde treedt, is deze definitief.

De acties van de Wooninspectie hebben dus als onmiddellijk doel de gerechtelijke vervolging en de bestraffing van de malafide verhuurder. Naast dagvaarding voor de strafrechtbank, kan de procureur aan de verhuurder ook een minnelijke schikking voorstellen. Hierbij dient de verhuurder een geldsom te betalen, waarna de strafvordering vervalst. Het is een geschikt sanctioneringsmechanisme bij minder zware inbreuken, waarbij de verhuurder na de actie van de Wooninspectie vrijwillig is overgegaan tot het herstel van de gebreken.

### **3.7.2 Gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde**

Ook dit jaar werden alle parketten in het Vlaamse Gewest aangeschreven met de vraag ons de gerechtelijke uitspraken te bezorgen van het afgelopen werkjaar. In totaal werden 76 vonnissen en arresten ontvangen. Slechts 44 daarvan (57,89 %) kreeg de vermelding kracht van gewijsde. Tegen de overige uitspraken werd dus hoger beroep of voorziening in cassatie ingesteld.

De 44 gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde waren verdeeld als volgt:.

	Uitspraken in kracht van gewijsde	Waarvan vrijspraak
Antwerpen	19	0
Oost-Vlaanderen	23	0
Vlaams-Brabant	0	0
West-Vlaanderen	1	0
Limburg	1	0
TOTAAL	44	0

Het aantal definitieve gerechtelijke uitspraken blijft laag in vergelijking met het grote aantal opgestelde processen-verbaal.

Dit kan deels verklaard worden doordat bij dagvaarding door het parket een aantal panden van dezelfde eigenaar gebundeld worden.

Toch hoopt de Wooninspectie in de komende werkjaren op een aanzienlijke stijging van de gerechtelijke uitspraken.

Uit het bovenstaande overzicht blijkt duidelijk waar zich de ‘blinde vlekken’ bevinden.

- Voor Vlaams-Brabant kan het ontbreken van gerechtelijke uitspraken verklaard worden doordat de activiteiten van de Wooninspectie vóór de aanwerving van een nieuwe wooninspecteur beperkt waren. Het afgelopen werkjaar werd een aanzienlijke stijging in acties en geverbaliseerde panden vastgesteld. Dit zal zich vermoedelijk volgend werkjaar vertalen in een verhoogd aantal gerechtelijke uitspraken.

- Ook voor West-Vlaanderen werd het aantal acties en geformaliseerde panden het afgelopen werkjaar opgedreven met vermoedelijk een hoger aantal gerechtelijke uitspraken.
- Voor Limburg kan niet onmiddellijk een verklaring worden gegeven. Er zal met de parketten van Hasselt en Tongeren worden samengezeten om te kijken hoe het aantal gerechtelijke uitspraken kan verhoogd worden.

Het moet beklemtoond worden dat een degelijke strafrechtelijke handhaving voldoende gerechtelijke uitspraken moet kunnen genereren. Zowel om resultaten van het optreden ter plaatse te kunnen voorleggen, als voor het beslechten van interpretatievragen en onduidelijkheden. De Wooninspectie zal daarom inspanningen blijven leveren om - in samenspraak met de parketten - voldoende dossiers voor de strafrechter te brengen.

Er werden dit jaar geen vrijspraken uitgesproken.

In 34 gerechtelijke uitspraken die in kracht van gewijsde traden werd een geldboete opgelegd. Het aantal opgelegde geldboetes is niet gelijk aan het aantal veroordelingen, aangezien in een aantal gevallen ook de opschorting van de straf wordt uitgesproken.

In 33 gevallen werden (een deel van) de huurgelden verbeurd verklaard. De huurgelden vormen immers een uit een misdrijf verkregen vermogensvoordeel, dat overeenkomstig artikel 42, 3<sup>o</sup> van het Strafwetboek verbeurd dient verklaard te worden. Gemiddeld werd 8.670,67 euro aan huurgelden verbeurd verklaard; het totale aantal verbeurdverklaarde huurgelden bedroeg 277.461,53 euro.

De vervolging wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode en/of het Kamerdecreet gaat vaak gepaard met vervolging wegens huisjesmelkerij (artikel 433<sup>decies</sup> van het Strafwetboek). Hoewel de strafmaat sinds het wijzigingsdecreet van 7 juli 2006<sup>14</sup> gelijkgeschakeld werd (met uitzondering van de vermenigvuldiging van de geldboete met het aantal slachtoffers), is de rechter bij een veroordeling wegens huisjesmelkerij verplicht het pand verbeurd te verklaren. In het zevende werkjaar werden 128 woonentiteiten verbeurd verklaard (met of zonder uitstel).

### **3.7.3 Belangrijke overwegingen uit de rechtspraak**

ALGEMEEN - Een traditioneel verweer van de beklaagden is dat de gebreken door de huurders zelf werden veroorzaakt en dus niet aan de verhuurder kunnen verweten worden. In een vonnis van 2 juni 2008 (nr. 2008/1796) oordeelde de correctionele rechter te Gent dat een aantal van de gebreken wellicht niet aan de verhuurder zijn toe te rekenen, maar dat uit het dossier blijkt dat de beklaagde naliet iets te ondernemen om de problemen te verhelpen. Bijgevolg wordt de beklaagde schuldig bevonden.

Ook in een dossier dat hangende was voor de correctionele rechter te Mechelen voerde de beklaagde aan dat de gebreken door de huurder werden veroorzaakt. De

---

<sup>14</sup> Decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, *B.S.* 5 oktober 2006.

rechter oordeelde daarover: zelfs indien een aantal gebreken aan de woning werden veroorzaakt door de huurders, dan nog voldeed deze woning niet aan de kwaliteitsvoorwaarden bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (vonnis van 5 november 2008, nr. 1478).

De correctionele rechter te Antwerpen oordeelde dat de verhuurders na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring de huurders hadden moeten opzeggen en de renovaties moeten doorvoeren (vonnis van 22 september 2008, nr. 4031).

**TOESTEMMING DOOR DE HUURDER** - Het misdrijf wordt gepleegd wanneer een gebrekkige woning of kamer wordt verhuurd of ter beschikking gesteld. Het gegeven dat de huurder instemt met de huurovereenkomst of geen klachten uit over de woning, heft het misdrijf niet op. Dikwijls gaat het om mensen die behoeftig zijn en die in feite geen andere keuze hebben dan akkoord te gaan met het bewonen van woningen die aan een lage huurprijs worden aangeboden, in welke toestand die huizen ook verkeren (hof van beroep Gent, 20 november 2007, nr. 99370).

**GEWOONTE** - Met betrekking tot de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, wordt de in het vorige jaarverslag vermelde rechtspraak dit werkjaar bevestigd. Er is sprake van een gewoonte wanneer de verboden gedraging gedurende een bepaalde periode wordt verder gezet of zich ten aanzien van een groot aantal huurders voordoet (correctionele rechtbank Gent, 2 juni 2008, nr. 2008/1796).

**ROL VAN HET OCMW** - Reeds in eerdere jaarverslagen werd er gewezen op de twijfelachtige rol van het OCMW bij de verhuur van krotten<sup>15</sup>. Eigenaars voeren regelmatig aan dat de huurders door het OCMW zijn gestuurd of dat de huurgelden rechtstreeks door het OCMW worden betaald. De rechtspraak blijft wat dat betreft herhalen dat dit geen verschoningsgrond kan zijn voor de verhuurder. Zo oordeelde de correctionele rechtbank te Dendermonde in een vonnis van 2 juni 2008 (nr. 1649) dat het feit dat het OCMW zelf vreemdelingen voor verhuur naar de beklaagde heeft gestuurd, geen afbreuk doet aan het onrechtmatige winstbejag van de beklaagde.

Het feit dat de bewoner leeft van een OCMW-uitkering wordt door de rechtspraak trouwens aanvaard als een precaire sociale situatie, waardoor de verhuurder kan veroordeeld worden voor huisjesmelkerij (correctionele rechtbank Gent, 2 juni 2008, nr. 2008/1796).

**VERBEURDVERKLARING** - Bij de verbeurdverklaring van de huurgelden dient het volledige bedrag van de ontvangen huurgelden verbeurd verklaard te worden. De verbeurdverklaring dient niet beperkt te worden tot het deel dat 'te veel' werd gevraagd, aangezien op grond van de strafrechtelijk gesanctioneerde norm elke vergoeding uitgesloten is (correctionele rechtbank Gent, 30 juni 2008, nr. 2008/2278).

De verbeurdverklaring van de huurgelden dient bovendien uitgesproken te worden vanaf het ogenblik dat vaststaat dat de woning werd verhuurd in slechte staat en niet pas vanaf het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (hof van beroep Antwerpen, 19 maart 2008, nr. 2008/1235).

---

<sup>15</sup> Zie bijvoorbeeld bladzijde 33 van het jaarverslag over het vijfde werkjaar.

HERSTELMAATREGEL - De rechter heeft de bevoegdheid om ambtshalve het herstel te bevelen (zie verder). In één vonnis ging de correctionele rechter te Gent na of er nog reden was om ambtshalve de uitvoering van werken te bevelen. Aangezien in het kwestieuze geval alle gebreken reeds hersteld waren, was daartoe geen reden en diende de rechter dus niet ambtshalve het herstel van de gebreken te bevelen (correctionele rechtbank Gent, 30 juni 2008, nr. 2008/2278).

TERUGVORDERING HUURGELDEN - Het is vaste rechtspraak dat een huurovereenkomst met betrekking tot een verkrot pand nietig is wegens strijdigheid met de openbare orde. Aangezien de verhuur van een verkrot pand indruist tegen het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting en met strafbepalingen wordt gesanctioneerd, wordt de sanctie van absolute nietigheid opgelegd. Bijgevolg dienen de partijen te worden teruggeplaatst in de toestand van voor het afsluiten van het contract en moeten alle huurgelden worden terugbetaald (ev. te compenseren met een bezettingsvergoeding).

In een vonnis van 24 juni 2008 (nr. 2008/2121) oordeelde de correctionele rechter te Gent dat de verbeurdverklaarde huurgelden aan de burgerlijke partij (de huurster) dienden te worden toegewezen. Daarvoor spreekt de correctionele rechter zelf de nietigheid van de huurovereenkomst uit. Daar bovenop wordt eveneens een schadevergoeding wegens de gedwongen verhuis uit de verkrotte woning toegekend.

HUISJESMELKERIJ - Zoals elk jaar, werden de vaststellingen van de Wooninspectie, samen met de vaststellingen van de politiediensten, door het parket gebruikt om verhuurders eveneens te vervolgen wegens huisjesmelkerij. Daartoe wordt vereist dat naast de verhuur of terbeschikkingstelling van een verkrotte woning misbruik wordt gemaakt van de precaire administratieve of sociale situatie van het slachtoffer met het oog om een abnormaal profijt te verwezenlijken.

Het feit dat woningen of kamers ongeschikt of onbewoonbaar zijn, maakt dat iedere vergoeding die voor de verhuring ervan werd bekomen in wezen reeds een abnormaal profijt uitmaakt. Het misbruik maken van de precaire situatie van de huurders bestaat erin dat de verhuurder weet dat de huurders - gelet op die precaire situatie - geen kans hebben op de reguliere vastgoedmarkt (correctionele rechtbank Gent, 19 november 2007, nr. 2007/3153).

Voor inbreuken op het Kamerdecreet of de Vlaamse Wooncode wordt geen abnormaal profijt vereist. Elke verhuur van een kamer en/of appartement in strijd met de minimumkwaliteitsnormen is strafbaar, waarbij het abnormaal profijt geen rol speelt (hof van beroep Antwerpen, 23 april 2008, nr. 2008/1782).

De precaire sociale situatie vloeit bijvoorbeeld voort uit het feit dat de huurder was aangewezen op een uitkering van het OCMW (correctionele rechtbank Gent, 26 februari 2008, nr. 2008/591) of uit zwangerschap, waardoor de huurster dringend een andere woning nodig had (correctionele rechtbank Gent, 2 juni 2008, nr. 2008/1796).

In geval van huisjesmelkerij dient de rechter na te gaan door hoeveel personen de verkrotte woning werd bewoond en dient hij de geldboete te vermenigvuldigen met het aantal slachtoffers (bv. correctionele rechtbank Gent, 27 november 2007, nr. 2007/3263).

## 4. De herstellvordering

### 4.1 Het principe van de herstellvordering

Het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking en houdende bepaling van de in dat kader te verlenen bevoegdheden (B.S. 5 oktober 2006), hierna 'wijzigingsdecreet', voerde een herstellvordering in voor de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen.

Aangezien de bepalingen uit het wijzigingsdecreet pas in werking traden op 9 september 2007, d.i. op het einde van het zesde werkjaar, kan slechts nu, na het zevende werkjaar, een eerste, voorlopige balans opgemaakt worden van de herstellvordering.

De herstellvordering uit artikel 17*bis* van het Kamerdecreet en artikel 20*bis* van de Vlaamse Wooncode maakt het mogelijk voor de wooninspecteur om voor de rechter de veroordeling van de overtreder te vorderen tot het uitvoeren van werken aan het goed om het binnen een door de rechter vastgestelde termijn (maximaal twee jaar) te laten beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten.

De herstellvordering kan zowel voor de strafrechter als voor de burgerlijke rechter gebracht worden.

De herstellvordering is gekoppeld aan het misdrijf, zoals voorzien in de artikelen 17 van het Kamerdecreet en 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode. De herstellvordering dient immers gericht te worden tegen de overtreder<sup>16</sup>. De gebrekkige panden moeten dus verhuurd zijn of ter beschikking gesteld worden, alvorens ze in aanmerking komen voor een herstellvordering.

In de herstellvordering wordt aan de rechter gevraagd de overtreder te veroordelen tot het herstel van alle gebreken aan het pand. Na het uitvoeren van de werken moet het pand voldoen aan de woningkwaliteitsnormen en mogen er bijgevolg geen gebreken meer overblijven. De woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet zijn minimumnormen, zodat elke inbreuk een aantasting inhoudt van het gewenste kwaliteitsniveau.

Het herstel tot op nul strafpunten zorgt bovendien voor een degelijke en grondige renovatie van het pand. Vanuit de ervaringen in de administratieve procedure blijkt immers dat vaak oppervlakkige oplapwerken worden uitgevoerd om onder de puntengrens van 15 strafpunten te geraken en dat deze panden na verloop van tijd opnieuw in de administratieve procedure terecht komen. Door het herstel van alle gebreken aan de eigenaars op te leggen, is de eigenaar verplicht om een volledige

---

<sup>16</sup> De overtreder is niet noodzakelijk de eigenaar van het onroerend goed. Ook aan niet-eigenaars kan het herstel worden opgelegd.

renovatie door te voeren, waardoor een maximale verbetering van de woningkwaliteit wordt nagestreefd.

Indien de overtreder bijkomend een stedenbouwkundige inbreuk heeft gepleegd<sup>17</sup>, kan niet zo maar het herstel van de gebreken worden gevraagd, aangezien de overtreder dan wordt bevolen de stedenbouwkundige inbreuk verder te zetten. Het herstel moet immers verwezenlijkt worden binnen het voorziene wettelijke kader. Daar staat tegenover dat tegen de overtreder toch een herstellvordering moet opgesteld worden, aangezien hij anders zou bevoordeeld worden tegenover de overtreders die geen stedenbouwkundige inbreuk pleegden.

Het geëiste herstel bestaat daarom in de stopzetting van de verhuring en/of terbeschikkingstelling. Aangezien er gebreken werden vastgesteld, mag de woonentiteit immers niet verhuurd worden en is de stopzetting van de verhuring en/of terbeschikkingstelling de enige resterende vordering.

Indien de overtreder een stedenbouwkundige vergunning bekomt én de woonentiteiten laat voldoen aan de woningkwaliteitsnormen, kan er opnieuw verhuurd worden. Deze handelswijze lijkt voor de Wooninspectie het meeste aan te sluiten bij de geest van het decreet.

De herstellvordering vermeldt de gebreken waarvan het herstel wordt gevorderd en wordt gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. In de herstellvordering wordt in principe het herstel van alle gebreken gevorderd.

Wanneer de wooninspecteur een herstellvordering inleidt bij het parket, zal hij een afschrift ervan overmaken aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder.

Door een afschrift ter beschikking te stellen van het college van burgemeester en schepenen kan de gemeente zich bij de herstellvordering aansluiten. Hierdoor wordt aan de rechter een krachtig signaal gegeven dat zowel de Vlaamse overheid als de gemeente het herstel van de gebreken wenst. De Wooninspectie hoopt dat wanneer gemeenten een herstellvordering opstellen zij ook een afschrift zal ontvangen, zodat de wooninspecteur zich bij deze gemeentelijke herstellvordering kan aansluiten. Dit heeft als bijkomend voordeel dat het Vlaamse Gewest dan de uitvoering van de door de rechter opgelegde herstelmaatregel kan opvolgen.

Er wordt eveneens op het moment van de inleiding bij het parket een afschrift van de herstellvordering verstuurd naar de overtreder. De overtreder weet dan wat van hem verwacht wordt en kan - indien hij van goede wil is - het herstel al verwezenlijken vooraleer hij wordt gedagvaard of vooraleer hij er door de rechter tot veroordeeld wordt. Een herstellvordering is immers niet enkel nuttig wanneer zij leidt tot de veroordeling door de rechter, maar uiteraard ook wanneer de overtreder tot herstel van de gebreken overgaat voor de veroordeling.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet voorzien ook uitdrukkelijk dat het herstel ambtshalve door de rechter kan worden opgelegd. Op basis van de gegevens in het strafdossier kan hij nagaan of de woning nog gebreken vertoont en kan hij bevelen dat de gebreken aan de woning moeten hersteld worden.

---

<sup>17</sup> Inbreuken op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Na het uitvoeren van de werken, mogen er geen gebreken meer overblijven aan het pand. Het pand moet volledig voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. Dit wordt officieel geacteerd in een proces-verbaal van uitvoering.

De herstellvordering past dus volledig in de doelstelling van de Vlaamse Wooncode om de woningkwaliteit in het Vlaamse Gewest te verbeteren.

Bij decreet van 21 november 2008 werden enkele kleine technische verbeteringen aangebracht aan de bepalingen over de herstellvordering in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet<sup>18</sup>.

#### **4.2 De herstellvordering in praktijk**

Zoals reeds vermeld traden de bepalingen van het nieuwe instrumentarium in werking op 9 september 2007. In de laatste maand van het zesde werkjaar werden nog geen herstellvorderingen ingeleid.

In het zevende werkjaar werden daarentegen 126 herstellvorderingen ingeleid. Per pand wordt telkens één herstellvordering opgesteld.

In totaal hadden deze herstellvorderingen betrekking op 380 woonentiteiten.

De verdeling van het aantal panden en het aantal woonentiteiten per gerechtelijk arrondissement wordt weergegeven in de onderstaande tabellen.

Panden waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht:	Gerechtelijk arrondissement	Totaal per provincie
Antwerpen	Antwerpen: 13	43
	Mechelen: 21	
	Turnhout: 9	
Vlaams-Brabant	Leuven: 19	21
	Brussel: 2	
West-Vlaanderen	Brugge: 7	8
	Kortrijk: 1	
	Veurne: 0	
	Ieper: 0	
Oost-Vlaanderen	Gent: 36	44
	Dendermonde: 6	
	Oudenaarde: 2	
Limburg	Hasselt: 7	10
	Tongeren: 3	

<sup>18</sup> Decreet van 21 november 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de tweede aanpassing van de begroting 2008, B.S. 27 januari 2009.

Woonentiteiten waarvoor een herstelvordering werd uitgebracht:	Gerechtelijk arrondissement	Totaal per provincie
Antwerpen	Antwerpen: 64	161
	Mechelen: 31	
	Turnhout: 66	
Vlaams-Brabant	Leuven: 60	72
	Brussel: 12	
West-Vlaanderen	Brugge: 17	18
	Kortrijk: 1	
	Veurne: 0	
	Ieper: 0	
Oost-Vlaanderen	Gent: 71	80
	Dendermonde: 7	
	Oudenaarde: 2	
Limburg	Hasselt: 36	49
	Tongeren: 13	

Op gemeentelijk niveau werd - voor zover bij de Wooninspectie bekend - enkel een herstelvordering opgesteld door de gemeente Willebroek. De wooninspecteur sloot zich bij deze herstelvordering aan.

Omgekeerd sloot een aantal gemeenten zich eveneens aan bij de herstelvorderingen van de wooninspecteur.

In het huidige werkjaar (2008-2009) werden bovendien al 72 herstelvorderingen ingeleid, goed voor 219 woonentiteiten<sup>19</sup>. In totaal werd daardoor al voor 196 panden en voor 599 woonentiteiten het herstel gevorderd.

De herstelvordering werd door de wooninspecteur telkens ingeleid bij het parket. Op die manier wordt de herstelvordering samen met de vervolging van de verhuurder behandeld voor de strafrechter. De strafrechter kan dan zowel een straf opleggen (geldboete en/of gevangenisstraf) als het herstel van de gebrekkige woning bevelen.

Het decreet voorziet ook de mogelijkheid om de herstelvordering voor de burgerlijke rechter te brengen. Van deze mogelijkheid zal gebruik gemaakt worden indien het parket het dossier seponeert, omdat het dossier voor het parket bv. niet prioritair is. Zo kan toch het herstel van de gebrekkige woning worden bekomen.

In het zevende werkjaar werd nog maar één herstelmaatregel opgelegd door de rechter. Hierbij werd de eigenaar van het pand veroordeeld tot het herstel ervan binnen de zes maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

In het achtste werkjaar zal het aantal uitspraken uiteraard heel wat hoger liggen. Er dient immers rekening gehouden te worden met de behandelingstermijn van het

---

<sup>19</sup> Stand op 15/01/2009.

dossier bij het parket en bij de rechtbank. Tot nu toe werd reeds voor 9 panden het herstel van alle gebreken bevolen<sup>20</sup>.

Toch kan ook zonder gerechtelijke veroordelingen reeds het positieve effect van de herstellvordering worden vastgesteld. Doordat nog vóór de dagvaarding een kopie van de herstellvordering naar de overtreder wordt gestuurd, is deze op de hoogte van het herstel dat tegen hem wordt gevorderd. Op het terrein wordt vastgesteld dat een aantal overtreders reeds dan begint aan het herstel van de gebreken. Dit wordt ook aangemoedigd, doordat aan de overtreder wordt meegedeeld dat het volledig herstel bij proces-verbaal zal meegedeeld worden aan het parket en de rechter, waardoor hij mogelijkerwijze op enige clementie bij de rechter kan rekenen.

Op die manier kon reeds het volledige herstel worden vastgesteld van 8 panden.

Ter illustratie van het nut van de herstellvordering kan het verhaal gebracht worden van een eigenaar met een aantal panden in Gent.

Deze eigenaar werd in 2004 veroordeeld door het hof van beroep te Gent wegens het verhuren van een pand met 25 strafpunten. Er werd een geldboete van 1000 euro opgelegd, waarvan de helft met uitstel omwille van de afwezigheid van vroegere veroordelingen en de gevorderde leeftijd van de eigenaar.

De veroordeling bracht de man niet op andere gedachten, want op 8 mei 2007 ging de wooninspectie ter plaatse in de andere panden van dezelfde eigenaar. De onderzoeksrechter te Gent had daarvoor een huiszoekingsbevel afgeleverd omwille van de mogelijke inbreuken inzake huisjesmelkerij. De wooninspecteur stelde vast dat de panden werden verhuurd en talrijke gebreken telden met een ernstig gezondheids- en veiligheidsrisico. De wooninspecteur stelde niet alleen proces-verbaal op van de misdrijven, maar stelde eveneens een herstellvordering op voor alle panden van de betrokkene. Zoals steeds werd de herstellvordering in kopie naar de betrokkene gestuurd. Deze herstellvordering was het laatste duwtje in de rug, want de man besloot om al zijn panden één voor één te renoveren. De panden worden volledig gerenoveerd en na hercontrole door de wooninspecteur wordt telkens vastgesteld dat er geen enkel gebrek meer is. Momenteel kon het volledige herstel reeds voor 2 van de 7 panden worden vastgesteld.

Een ander voorbeeld dat de werking van de herstellvordering treffend illustreert, komt uit Tienen. Naar aanleiding van een onderzoek in een bepaald pand, schrijft de onderzoeksrechter te Leuven een huiszoekingsbevel uit voor een ander pand van dezelfde eigenaar. Op 3 december 2007 gaat de wooninspecteur ter plaatse in het verkrotte pand in het centrum van Tienen. Op 27 februari 2008 wordt een herstellvordering opgesteld. Nog voor de zaak effectief voor de strafrechter wordt gebracht, doet de eigenaar een melding van herstel. Op 18 juli 2008 kon worden vastgesteld dat alle gebreken aan het pand werden weggewerkt.

Deze twee voorbeelden tonen aan dat de herstellvordering in de praktijk een zeer krachtig instrument is om eigenaars voor de gerechtelijke procedure reeds aan te zetten tot het wegwerken van alle gebreken aan hun pand.

---

<sup>20</sup> Stand op 15/01/2009.

Uiteraard zal ook een aantal eigenaars blijven weigeren het herstel door te voeren. Om ook deze hardnekkige eigenaars tot herstel te dwingen, zal een rechterlijke veroordeling met dwangsom noodzakelijk zijn. Deze uitspraken worden in de loop van het huidige werkjaar verwacht.

### **4.3. Enige moeilijkheden bij de herstellvordering**

Zoals bleek uit de vorige titel is de herstellvordering een krachtig instrument om de eigenaars van verkrotte woningen aan te zetten tot de sanering van deze woningen.

In de praktijk worden de wooninspecteurs echter ook geconfronteerd met een aantal moeilijkheden of problemen.

In de eerste plaats genereert de herstellvordering een aanzienlijke bijkomende werklast voor de wooninspecteur. Terwijl voor de invoering van de herstellvordering het dossier bij de wooninspecteur afgehandeld was na de verzending van het proces-verbaal naar het parket, is het opstellen van het proces-verbaal nu nog maar de eerste stap in een lange ketting. Na het opstellen van de herstellvordering dient de gerechtelijke procedure opgevolgd te worden, zal de bekomen veroordeling uitgevoerd moeten worden (betekening van de uitspraak, inning van dwangsom,...) en dient nadien opnieuw ter plaatse gegaan te worden voor de controle op het wegwerken van de gebreken. Uit de praktijk blijkt alvast dat deze hercontroles een aanzienlijk deel van de beschikbare ruimte opsloren. In een groot deel van de gevallen volstaat één hercontrole niet en moet de wooninspecteur meermaals ter plaatse gaan vooraleer het herstel van alle gebreken kan vastgesteld worden.

Er wordt gevreesd dat dit in de toekomst ten koste zal gaan van de aanvankelijke acties met betrekking tot het vaststellen van inbreuken.

Een oplossing voor dit probleem kan misschien gedeeltelijk gevonden worden in het verlenen van verbalisatiebevoegdheid aan de technici van de Wooninspectie. Momenteel bepalen zowel de Vlaamse Wooncode als het Kamerdecreet dat enkel de wooninspecteurs processen-verbaal kunnen opstellen. Daardoor moet bij een hercontrole zowel de wooninspecteur als de technicus ter plaatse gaan. Indien de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet zouden bepalen dat de Vlaamse Regering of de door haar aangewezen ambtenaar verbalisatiebevoegdheid kan verlenen aan de technici, zouden zij eveneens de hercontrole kunnen uitvoeren, waardoor een aanzienlijke tijdsinst winst kan worden gerealiseerd. Een dergelijke differentiatie van bevoegdheden is overigens ook terug te vinden in de twee andere beleidsvelden van het agentschap Inspectie RWO, met name onroerend erfgoed, resp. ruimtelijke ordening, waar de herstellvorderende bevoegdheden liggen bij de gemachtigde ambtenaar, resp. de stedenbouwkundige inspecteur, terwijl alle ambtenaren van het agentschap over de verbaliserende bevoegdheid beschikken.

Daarnaast leiden de regels over het conformiteitsattest in een aantal gevallen tot moeilijkheden. Aangezien in een herstellvordering het herstel tot op nul strafpunten moet worden gevraagd, kan de eigenaar van de verkrotte woning na het inleiden van de herstellvordering een aantal gebreken herstellen, waardoor de woning nog minder dan vijftien strafpunten telt, en een conformiteitsattest aanvragen. Hetzelfde probleem doet zich voor bij de opheffing van een ongeschiktheidsbesluit.

Voor wat betreft de fase na een gerechtelijke veroordeling bepaalt artikel 17*bis*, § 6, tweede lid van het Kamerdecreet en artikel 20*bis*, § 6, tweede lid van de Vlaamse Wooncode dat er door het college van burgemeester en schepenen geen conformiteitsattest meer kan worden afgeleverd tot wanneer er door de wooninspecteur een proces-verbaal werd opgesteld<sup>21</sup>.

Het probleem blijft echter bestaan voor de periode tussen het inleiden van de herstellvordering en de definitieve gerechtelijke veroordeling. Gelet op de lange doorlooptijd van een dossier op het parket, raadkamer en behandeling voor de rechtbank, kan deze periode lang aanslepen.

Dit probleem wordt bovendien nog versterkt door de formulering in het model van conformiteitsattest, zoals gevoegd in bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998, waar wordt vermeld “*Op basis van de gedane vaststellingen werd geoordeeld dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals vastgesteld door het Vlaamse gewest.*”<sup>22</sup> Beter zou zijn om in het conformiteitsattest te vermelden hoeveel strafpunten de woning behaalde, zodat zowel voor de eigenaar als voor derden duidelijk is dat de woning nog wel gebreken telt.

Daarnaast kan ook gepleit worden voor een regeling waarbij wordt bepaald dat geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd zodra de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen een herstellvordering heeft ingeleid. Aangezien de wooninspecteur telkens een afschrift van de herstellvordering verstuurt naar het college van burgemeester en schepenen, is men op de hoogte van de herstellvordering en kan daarmee rekening gehouden worden bij de afhandeling van aanvragen voor een conformiteitsattest.

Doordat de herstellvordering is gekoppeld aan het misdrijf, kan enkel een herstellvordering worden uitgebracht wanneer er effectief een misdrijf werd gepleegd. Daarvoor is vereist dat de woning of kamer, die niet aan de eisen voldoet, effectief verhuurd wordt of ter beschikking gesteld wordt. Er kan dus geen herstel gevorderd worden van een leegstaande woning of kamer, zelfs niet indien deze te huur werd/wordt aangeboden. De wooninspecteur dient bijgevolg eerst te wachten totdat de woning of de kamer effectief bewoond wordt, vooraleer hij dit misdrijf kan vaststellen en de eraan gekoppelde herstellvordering kan uitbrengen. Zodra de woning of kamer bewoond wordt, is het herstel uiteraard moeilijker door te voeren (eventuele herhuisvesting van de bewoner kan noodzakelijk worden). Dit probleem manifesteert zich schrijnend in een kamerwoning waarin slechts een gedeelte van de kamers is verhuurd terwijl alle kamers in eenzelfde slechte staat verkeren en het duidelijk de wil is van de verhuurder om ook de nog leegstaande kamers te verhuren.

Er wordt daarom voorgesteld om de misdrijfsomschrijving aan te passen en niet enkel het verhuren of ter beschikking stellen van een verkrotte woning of kamer strafbaar te stellen, maar ook het te huur stellen. Een eigenaar die verkrotte woningen of kamers op de huurmarkt aanbiedt, valt daardoor onder de

---

<sup>21</sup> Deze bepaling werd ingevoerd door het decreet van 21 november 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de tweede aanpassing van de begroting 2008, *B.S.* 27 januari 2009.

<sup>22</sup> Het conformiteitsattest voor kamerwoningen heeft dezelfde formulering (bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003).

strafbaarstelling. Hierdoor kan aan hem ook de verplichting tot herstel opgelegd worden.

Een laatste probleem doet zich voor in geval van verkoop van het pand door de eigenaar-verhuurder tegen wie een herstellvordering werd opgesteld. Hoewel het strikt genomen niet noodzakelijk is dat de persoon die tot herstel wordt veroordeeld de eigenaar van het pand is, bemoeilijkt dit in de praktijk toch de uitvoering van de herstelmaatregel indien de nieuwe eigenaar zijn medewerking niet verleent.

Voor het geval de verkoop plaats vindt na de veroordeling tot herstel, zou een aan artikel 137, § 1, vierde lid DRO gelijkaardige bepaling dit probleem kunnen oplossen. Deze bepaling verplicht de koper van een onroerend goed waarop een door de rechter uitgesproken herstelmaatregel rust, zich er in een afzonderlijke akte toe te verbinden eveneens de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke veroordeelde.

Het lijkt de Wooninspectie nuttig dat deze bepaling ook in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet wordt ingeschreven. Een veroordeelde die het goed wenst te verkopen zal vermoedelijk voorafgaandelijk het herstel doorvoeren om niet geconfronteerd te worden met die afzonderlijke akte en de eruit voortvloeiende lagere verkoopprijs en hogere kosten. Zelfs indien de veroordeelde het herstel toch niet zal doorvoeren, heeft de Wooninspecteur een extra partij die hij kan aanspreken om de werken te doen uitvoeren. Deze maatregel sluit dus perfect aan bij de doelstellingen van de herstellvordering, nl. de woonkwaliteit in Vlaanderen verbeteren<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Zie ook bladzijde 46 van het jaarverslag over het zesde werkjaar.

## 5. Conclusies

Het zevende werkjaar was een uitzonderlijk jaar voor de Vlaamse Wooninspectie. Er werd een sterke stijging van het aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten gerealiseerd. Hiermee zit de Wooninspectie binnen de huidige personeelsbezetting vermoedelijk aan haar plafond.

Uit de cijfers blijkt dat de Wooninspectie zich nog steeds richt op het laagste segment van de private huurmarkt. Het hoge gemiddelde strafpuntenaantal van de onderzochte woonentiteiten toont dit afdoende aan. De aanwezigheid van de Vlaamse Wooninspectie op de private huurmarkt blijft dus absoluut noodzakelijk. Daarbij dient echter benadrukt te worden dat in het algemeen ook op de private huurmarkt de woningkwaliteit goed is; slechts een klein percentage van de verhuurders houdt zich niet aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen. Het is deze categorie van verhuurders die door de Wooninspectie wordt gevisieerd. Hoewel de Wooninspectie bijna uitsluitend optreedt ten aanzien van private verhuurders, dienen ook sociale verhuurders (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren) de gewestelijke woningkwaliteitsnormen te respecteren. Indien nodig, wordt ook tegen hen proces-verbaal opgesteld (wat in het zevende werkjaar een vijftal keer gebeurde).

Gedurende het zevende werkjaar werd de regionale verspreiding van de Vlaamse Wooninspectie verder gezet. De Wooninspectie was actief in 96 Vlaamse gemeenten (tegenover 60 gemeenten in het zesde werkjaar). Het aandeel van de steden Antwerpen & Gent blijft in absolute cijfers gelijk, maar vermindert relatief gezien in het totaal van de acties. Aan de provincies West-Vlaanderen en Limburg zal in het huidige werkjaar (2008-2009) verder extra aandacht worden besteed.

Samen met een stijging van het aantal acties, werd ook reeds een groot aantal herstellvorderingen ingeleid. Zoals uitgebreid toegelicht onder punt 4, werpt de herstellvordering nu reeds haar vruchten af. De herstellvordering is een nuttig instrument om eigenaar van verkrotte woningen er toe aan te zetten de volledige renovatie door te voeren.

Voor het huidige werkjaar worden de eerste belangrijke gerechtelijke uitspraken verwacht, die hopelijk een bevestiging inhouden van de interpretaties van de decretale bepalingen door de Wooninspectie. Eventueel moet het beleid bijgestuurd worden.

## **BIJLAGE: Coördinaten Vlaamse Wooninspectie**

### **WOONINSPECTIE West-Vlaanderen**

De heer Krist Windels  
Werkhuisstraat 9  
8000 BRUGGE  
TEL. 050-44 29 01  
GSM 0479-998 165  
krist.windels@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen**

Mevrouw Joke de Vreeze  
Gebr. Van Eyckstraat 4-6  
9000 GENT  
TEL. 09-265 46 69  
GSM 0479-998 166  
joke.devreeze@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant**

Mevrouw Els Van de Beek  
Blijde Inkomststraat 105  
3000 LEUVEN  
TEL. 016-24 96 22  
GSM 0479-475 262  
els.vandebeek@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Limburg**

De heer Dirk Van Gestel  
Koningin Astridlaan 50, bus 1  
3500 HASSELT  
TEL. 011-74 22 06  
GSM 0478-789 953  
dirk.vangestel@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Antwerpen**

Mevrouw Krista Van Boeckel  
Lange Kievitstraat 111-113, bus 55  
2018 ANTWERPEN  
TEL. 03-224 61 28  
GSM 0479-998 168  
krista.vanboeckel@rwo.vlaanderen.be

### **HOOFDCOÖRDINATOR**

De heer Tom Vandromme  
Koning Albert II-laan 19, bus 22  
1210 BRUSSEL  
TEL. 02-553 72 82  
FAX 02-553 83 65  
tom.vandromme@rwo.vlaanderen.be