

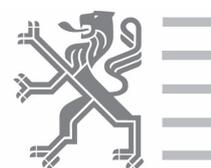
# RAPPORT ZES JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE

Een evaluatie  
Maart 2008



VLAAMSE OVERHEID  
Agentschap Inspectie RWO  
Wooninspectie

Vlaamse overheid



## **1. Inleiding**

## **2. Werkwijze**

- 2.1 Prioriteitenlijst
- 2.2 Acties op het terrein
- 2.3 Organisatie van de Wooninspectie

## **3. Cijfers en grafieken**

- 3.1 Aantal acties, geformaliseerde panden en geformaliseerde wooneenheden
- 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
- 3.3 De woonvormen: kamers of woningen
- 3.4 De verhuurders
- 3.5 De huurprijzen
- 3.6 Gerechtiglijk gevolg
  - 3.6.1 Inleiding
  - 3.6.2 Gerechtiglijke uitspraken in kracht van gewijsde
  - 3.6.3 Belangrijke overwegingen uit de rechtspraak

## **4. Het wijzigingsdecreet van 7 juli 2006**

- 4.1 De aanpassing van de strafbaarstelling
- 4.2 De verzwaring van de strafmaat en de invoering van een verzwarende omstandigheid
- 4.3 De invoering van een herstelvordering voor de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen

## **5. Conclusies en vooruitzichten**

- 5.1 Conclusies
- 5.2 Aanbevelingen

## **Bijlage: coördinaten Wooninspectie**

## 1. Inleiding

Begin oktober 2007 sloot de Vlaamse Wooninspectie haar zesde werkjaar af. Dit jaarverslag biedt u een overzicht van de werking van de Wooninspectie (werkwijze), de activiteiten gedurende dit zesde werkjaar (cijfers en grafieken), beschouwingen over de nieuw in werking getreden regelgeving en de gevolgen daarvan (het wijzigingsdecreet) en een aantal conclusies en bemerkingen en suggesties tot verbetering (conclusies en vooruitzichten).

Maar het lijkt ons aangewezen eerst de basisprincipes nogmaals kort toe te lichten.

In het kader van het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23, 3° van de Grondwet) is de overheid verplicht de nodige initiatieven ter zake te nemen. Binnen de Belgische Staat zijn de gewesten bevoegd voor de aangelegenheden van huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid<sup>1</sup>. De Vlaamse Overheid staat dus in voor de bewaking van de woonkwaliteit. Zowel de Vlaamse Wooncode als het Kamerdecreet kiezen daarbij voor een tweesporen aanpak.

Enerzijds is er de *administratieve handhaving*, verzorgd door het Agentschap Wonen - Vlaanderen, waar men na kwaliteitsonderzoeken indien nodig de burgemeester adviseert de woongelegenheden ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Aan eigenaars van panden die te lang op de inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde panden staan wordt een heffing opgelegd.

Anderzijds is er de *strafrechtelijke handhaving*, verzorgd door het Agentschap Inspectie RWO - Wooninspectie, waar men door middel van een proces-verbaal inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet ter kennis van het parket brengt met het oog op strafrechtelijke vervolging van de overtreder. Sinds de inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet werd aan de wooninspecteur ook de bevoegdheid toegekend om via een herstellvordering het herstel van de gebreken te vorderen. Hierover vindt u onder titel 4 meer.

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

---

<sup>1</sup> Artikel 6, § 1, IV, Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

## 2. Werkwijze

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur<sup>2</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 woonkwaliteitsnormen vertoont. Indien een dossier binnen deze prioriteiten valt, zal een *actie op het terrein* uitgevoerd worden. De wooninspecteur treedt dan op binnen de bevoegdheden die hem werden toegekend door het Kamerdecreet<sup>3</sup> en de Vlaamse Wooncode<sup>4</sup>. Tot slot komt in dit hoofdstukje de *organisatie van de Wooninspectie* aan bod, als afsluitend onderdeel van de werkwijze van de Wooninspectie.

### 2.1 Prioriteitenlijst

Van bij de opstart van de Wooninspectie in november 2001 werden een aantal prioriteiten vastgelegd, die inmiddels werden bijgestuurd aan de hand van de concrete werking in de praktijk.

De huidige prioriteiten zijn:

1. Niet-conforme woningen waarvoor via de administratieve procedure geen oplossing kan worden bereikt en die verder worden verhuurd.

Wanneer uit de administratieve procedure blijkt dat een woning/kamer niet voldoet aan de normen en ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, controleert de Wooninspectie nadien deze woning of kamer (cascade-principe). Wanneer wordt vastgesteld dat de woning verder wordt verhuurd of opnieuw wordt verhuurd, stelt zij proces-verbaal op en wordt de strafrechtelijke procedure in gang gezet. Deze verhuurders negeren doelbewust de woonkwaliteitsnormen wat een streng optreden rechtvaardigt.

2. Woningen met gebreken die ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden voor de bewoners of woningen die op een flagrante wijze overbewoond zijn.

Vaak wordt de Wooninspectie ook rechtstreeks op de hoogte gesteld van flagrante inbreuken op de woonkwaliteitsnormen. Dit kan gebeuren door politie, huurders, buurtbewoners,... Indien uit de melding blijkt dat de gebreken tot ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's aanleiding geven, gaat de Wooninspectie onmiddellijk zelf ter plaatse, en zal nadien de administratieve procedure opgestart worden.

Als ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's worden gezien: ernstig risico op CO-vergiftiging en/of elektrocutie, brand- of ontploffingsgevaar, ernstige stabiliteitsproblemen,...

---

<sup>2</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>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.

3. Alle vormen van wonen op kamers of vormen van klein wonen, zoals het wonen op kleine studio's in opgedeelde eengezinswoningen.  
Kamerbewoning is één van de meest precare woonvormen. De bewoners van kamers zijn diegene die zich geen studio, appartement of woning kunnen veroorloven en zij zijn daarom extra vatbaar voor uitbuiting.
4. Wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning.  
Het afgelopen jaar werd een reeds bestaande trend nog meer zichtbaar: steeds vaker worden mensen gehuisvest in constructies die daar in het geheel niet voor zijn bestemd. Te denken valt aan loodsen, stallen, kelders, containers,... Vaak is dit in het kader van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders. Aan de hand van een nieuw parlementair initiatief, zal er binnen het Kamerdecreet een luik, specifiek voor seizoensarbeid in de land- en tuinbouw komen, dat meer op maat gemaakt is voor de tijdelijke huisevsting in deze sector. Het Kamerdecreet zal ook nadien voor het overige onverkort van toepassing blijven.
5. De georganiseerde vormen van verhuren van niet-conforme woningen zoals het serieel verhuren van slechte woningen en het verhuren via vennootschappen.  
Het verhuren door vennootschappen duidt op een vorm van organisatie van de verhuur van krotwoningen. Hetzelfde geldt voor het serieel verhuren, d.w.z. één verhuurder verhuurt meerdere woonentiteiten die niet aan de normen beantwoorden.
6. Optreden in een bredere gerechtelijke onderzoeksopdracht op vraag van gerechtelijke instanties of andere overheden (mensenhandel, prostitutie, illegale tewerkstelling...).  
Indien andere gerechtelijke of politionele instanties de medewerking van de Wooninspectie vragen in het kader van hun onderzoeken, zal de Wooninspectie deze onderzoeken prioritair behandelen.

Al deze gevallen hebben dus betrekking op de meest schrijnende en ernstige vormen van krotverhuur, door verhuurders of ter beschikking stellers die geen enkel respect voor andermans psychische en fysieke integriteit hebben en enkel uit zijn op louter geldgewin.

## **2.2 Acties op het terrein**

Een belangrijke taak van de Wooninspectie bestaat uiteraard in het uitvoeren van woonkwaliteitsonderzoeken op het terrein. Dit terreinwerk vormt de basis van de werking van de Wooninspectie. Nadien worden de resultaten van deze acties op het terrein verwerkt in processen-verbaal en dergelijke.

Het initiatief van de acties kan vanuit velerlei hoeken komen. In het grootste deel van de gevallen komt de vraag om op te treden van de gerechtelijke instanties (de onderzoeksrechter, het parket) of van de politie. Ook gemeentebesturen (de huisvestingsambtenaren) vragen regelmatig om ter plaatse te gaan, meestal in gevallen waarbij de administratieve procedure reeds doorlopen is en tot geen verbetering van de toestand heeft geleid. De Wooninspectie neemt in een aantal gevallen ook zelf initiatief om ter plaatse te gaan en in een beperkt aantal gevallen treedt de Wooninspectie op na een klacht van de bewoner.

In het laatste werkjaar werden de contacten met andere inspectiediensten versterkt, zoals de Vlaamse Inspectie Werk en Sociale Economie. Zij voeren o.m. controles uit op de tewerkstelling van buitenlandse arbeidskrachten en komen zo vaak in contact met de huisvestingssituatie van deze arbeidskrachten. Wanneer zij problemen vaststellen met die huisvestingssituatie wordt dat doorgegeven, zodat de Wooninspectie eveneens de nodige vaststellingen kan doen.

De acties op initiatief van de Wooninspectie zelf zijn gebaseerd op zogenaamde screenings. Op basis van een lijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde panden gaat een technicus van de Wooninspectie ter plaatse. Wanneer wordt vastgesteld dat het pand ondanks de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nog bewoond is, volgt daarop een onderzoek ter plaatse.

In tegenstelling tot de onderzoeken uit de administratieve procedure, worden de onderzoeken van de Wooninspectie niet op voorhand aangekondigd. Dit vermijdt dat de eigenaar nog snel maatregelen treft, zoals het camoufleren van gebreken of het verjagen van een aantal bewoners.

Het eigenlijke onderzoek ter plaatse vindt vaak plaats voor of na de kantooruren, dit om de bewoners thuis aan te treffen. Behalve in de gevallen waarin de wooninspecteur over een huiszoekingsbevel van de onderzoeksrechter beschikt, dient de bewoner immers toestemming te geven om de woning te betreden en te onderzoeken. Indien het misdrijf reeds op voorhand vaststaat (bv. er werden reeds gebreken vastgesteld in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw en uit de bevolkingsregisters blijkt dat er bewoning is), is er sprake van heterdaad en kan de wooninspecteur de woning betreden zonder huiszoekingsbevel of toestemming van de bewoner.

De wooninspecteur zal bij het onderzoek ter plaatse vaststellen en beoordelen of de woonkwaliteitsvereisten worden gerespecteerd en of er sprake is van de misdrijven uit het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode.

Voor een onderzoek ter plaatse wordt meestal bijstand gevraagd van de lokale politie.

Het onderzoek zelf gebeurt steeds door een wooninspecteur, officier van gerechtelijke politie, die zich laat bijstaan door een technicus.

De wooninspecteur leidt als officier van gerechtelijke politie in de meeste gevallen het onderzoek ter plaatse. Hij doet de nodige vaststellingen, neemt verhoren af, kan nuttige documenten (bv. het huurcontract) in beslag nemen en stelt nadien het proces-verbaal op, dat zal worden verzonden naar de procureur des Konings. Als officier van gerechtelijke politie is hij ook gemachtigd om huiszoekingen te doen.

Bij elk onderzoek ter plaatse is ook een technicus aanwezig. De technicus staat de wooninspecteur bij in de technische vaststellingen, waarbij gebruik wordt gemaakt van hetzelfde technisch verslag als in de administratieve procedure. Het gebruik van het technisch verslag is niet verplicht bij strafrechtelijke onderzoeken, maar zorgt voor de nodige objectiviteit bij het onderzoek.

Het onderzoek ter plaatse is de eerste stap in het vooronderzoek van de strafrechtelijke procedure en draagt daarom dezelfde kenmerken: geheim, niet-tegensprekelijk en schriftelijk. Dit wil zeggen dat de overtreder (de verhuurder) niet aanwezig zal zijn bij het onderzoek, dat ook andere niet-bevoegde personen niet aanwezig mogen zijn (geheim karakter) en dat alles moet worden neergeschreven in een proces-verbaal. Afhankelijk van de afspraken met het

plaatselijk bevoegde parket, zal al dan niet proces-verbaal worden opgesteld indien er geen inbreuken werden vastgesteld.

Na verzending van het proces-verbaal naar de procureur des Konings zal de wooninspecteur voortaan ook moeten beslissen of hij al dan niet een herstellvordering zal opstellen.

In de eerste fase zullen herstellvorderingen worden opgesteld voor de panden van seriële verhuurders en voor de panden met de meest ernstige gebreken. Met een aantal parketten werd ook afgesproken dat zij zullen peilen naar de intenties van de Wooninspecteur om een herstellvordering op te stellen alvorens tot dagvaarding over te gaan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat bij oudere vaststellingen mogelijks een nieuw onderzoek ter plaatse zal vereist zijn om de actuele toestand van het pand te kunnen vaststellen.

Op termijn is het de bedoeling dat samen met het proces-verbaal ook de herstellvordering wordt overgemaakt aan het parket.

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

De wooninspecteurs werden nominatief aangesteld bij besluit van de administrateur-generaal van het agentschap Inspectie RWO<sup>5</sup>. Zij hebben de graad van officier van gerechtelijke politie. Hierbij gaat het over tien wooninspecteurs, verdeeld over de vijf Vlaamse provincies. In elke provinciehoofdstad leidt één wooninspecteur-coördinator de provinciale cel. Van op het hoofdbestuur in Brussel wordt de Wooninspectie opgevolgd door een hoofdcoördinator, omwille van de uniformiteit in de strafrechtelijke aanpak en de rapportering aan het beleidsniveau.

Ondanks deze 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.

Van de tien wooninspecteurs in de provincie werden er in de loop van dit werkjaar vier aangeworven. Inmiddels verlieten daarvan drie inspecteurs terug de wooninspectie. Het aantrekken en behouden van goede inspecteurs en technici blijkt moeilijk te zijn. Als voornaamste reden kan worden vermeld dat de onregelmatige uren de job moeilijk combineerbaar maakt met het privé-leven. Momenteel staat nog één vacature voor wooninspecteur open.

Daarnaast werd ook aan de stedenbouwkundig inspecteurs de bevoegdheid van wooninspecteur toegekend, evenals aan de ambtenaren die herstellmaatregelen kunnen vorderen op het vlak van onroerend erfgoed. Tot op heden traden deze ambtenaren nog niet op in de woonkwaliteitshandhaving. Gelet op de krappe personeelsbezetting op de respectieve diensten, wordt dit voor de komende werkjaren ook niet verwacht.

---

<sup>5</sup> Aanwijzing van de ambtenaren van het agentschap Inspectie RWO belast met opsporings- en vaststellingsbevoegdheden inzake ruimtelijke ordening, wonen en onroerend erfgoed: besluit van 1 augustus 2006, B.S. 6 oktober 2006 en besluit van 9 mei 2007, B.S. 29 mei 2007.

Er dient wel gezegd te worden dat de tien wooninspecteurs eveneens de verbalisatiebevoegdheid kregen overeenkomstig artikel 148 DRO. Zij stelden inmiddels wel processen-verbaal op wegens inbreuken op het decreet op de ruimtelijke ordening.

De Wooninspectie beschikt daarnaast over negen technici, eveneens ingedeeld in de provinciale cellen. Zij kregen allen een uitgebreide vorming op het vlak van o.m. stabiliteit en scheurvorming, gas en CO-problemen, vocht en schimmelvorming,...

Daarnaast beschikken de provinciale cellen ook over administratieve ondersteuning. In de kleinste cellen wordt hiervoor samengewerkt met de stedenbouwkundige inspectie.

Het personeelskader van de Wooninspectie ziet er momenteel als volgt uit<sup>6</sup>:

	Wooninspecteurs	Technici	Administratieven
Antwerpen	3	3	1
Oost-Vlaanderen	3	2	1
Vlaams Brabant	1	1	-
West-Vlaanderen	1	1	-
Limburg	2 <sup>7</sup>	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.

---

<sup>6</sup> In het overzicht wordt enkel rekening gehouden met de personeelsleden van de Wooninspectie en niet met de personeelsleden van de stedenbouwkundige inspectie, die – zoals vermeld – eveneens bevoegdheden op het vlak van de woonkwaliteit hebben.

<sup>7</sup> Waarvoor nog 1 vacature lopende is.

### **3. Cijfers en grafieken**

Het zesde werkjaar van de Wooninspectie liep van 1 oktober 2006 tot en met 30 september 2007. De in dit hoofdstuk vermelde cijfers hebben dan uiteraard ook enkel betrekking op deze periode.

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

Het aantal acties uitgevoerd gedurende het zesde werkjaar liep licht terug ten aanzien van het vijfde werkjaar. In totaal kwam de teller op 331 uit. Gespreid over de zes werkjaren samen werden 1.183 acties uitgevoerd.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	Totaal
Acties	59	76	179	186	352	331	1.183

Het aantal geverbaliseerde panden bedroeg in het zesde werkjaar 264, een lichte stijging tegenover het vijfde werkjaar. In totaal werden 336 panden onderzocht. Voor 72 panden werd dus geen proces-verbaal opgesteld. Gespreid over de zes werkjaren samen werden 1.096 panden geverbaliseerd.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	Totaal
Geverbaliseerde panden	0	188	193	199	252	264	1.096

Het aantal geverbaliseerde woonentiteiten<sup>8</sup> liep in het zesde werkjaar licht terug. Tegenover de 815 geverbaliseerde woonentiteiten in het vijfde werkjaar werden nu 757 woonentiteiten geverbaliseerd. In totaal werden 932 woonentiteiten onderzocht. Aangezien het aantal geverbaliseerde panden grotendeels gelijk bleef, maar het aantal geverbaliseerde woonentiteiten daalde, betekent dit dat de Wooninspectie kleinere panden bezocht, d.w.z. met minder woonentiteiten in één pand. Gespreid over zes werkjaren samen werden 3.586 woonentiteiten geverbaliseerd.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	Totaal
Geverbaliseerde woonentiteiten	0	550	666	798	815	757	3.586

We stellen dus een lichte terugval van het aantal acties en geverbaliseerde woonentiteiten vast. Hiervoor is voorlopig geen eenduidige verklaring te vinden.

Mogelijke verklaringen zijn voor het verminderde aantal acties:

- twee personeelsleden gingen tijdelijk deeltijds werken. Op een aantal van zes inspecteurs heeft dit toch een duidelijke invloed.

---

<sup>8</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.

- de nieuwe wooninspecteurs werden pas halverwege het zesde werkjaar geworven. Zij zijn uiteraard niet onmiddellijk inzetbaar en behoeven de nodige opleiding.
- er werd reeds heel wat tijd en werk geïnvesteerd in de voorbereiding van het nieuwe instrumentarium (zie verder, deel 4).

Mogelijke verklaring voor het verminderde aantal geverbaliseerde woonentiteiten:

- ook kleinere panden worden aangepakt. Dit leidt uiteraard automatisch tot minder geverbaliseerde woonentiteiten. Dit heeft ook te maken met de herhuisvestingsproblematiek, waarover verder meer.
- het aandeel van de eengezinswoningen, waarbij het pand gelijk is aan de woonentiteit, is nochtans gelijk gebleven. Dit versterkt de vorige verklaring, namelijk dat panden met minder kamers of appartementen werden aangepakt (wat leidt tot minder geverbaliseerde woonentiteiten). De reden hiervoor ligt mogelijks in het probleem van de herhuisvesting<sup>9</sup>.

Er werden ook 175 woonentiteiten onderzocht waarvoor geen proces-verbaal werd opgesteld. De redenen waarom geen proces-verbaal wordt opgesteld kunnen verschillen. Indien er geen bewoning wordt vastgesteld, is er geen misdrijf. Indien de woonentiteit wel wordt bewoond, maar er worden geen gebreken vastgesteld, is er evenmin sprake van een misdrijf. Wanneer er geen misdrijf voor handen is, wordt ook geen proces-verbaal opgemaakt, tenzij het parket hier om vraagt.

Dit wordt in volgende grafiek weergegeven:



### **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. De verhuur van krotten is al lang geen grootstedelijk fenomeen meer en komt in heel Vlaanderen voor. 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.

<sup>9</sup> Zie bladzijde 44.

Het al dan niet vaak voorkomen van krotverhuur heeft met tal van factoren te maken.

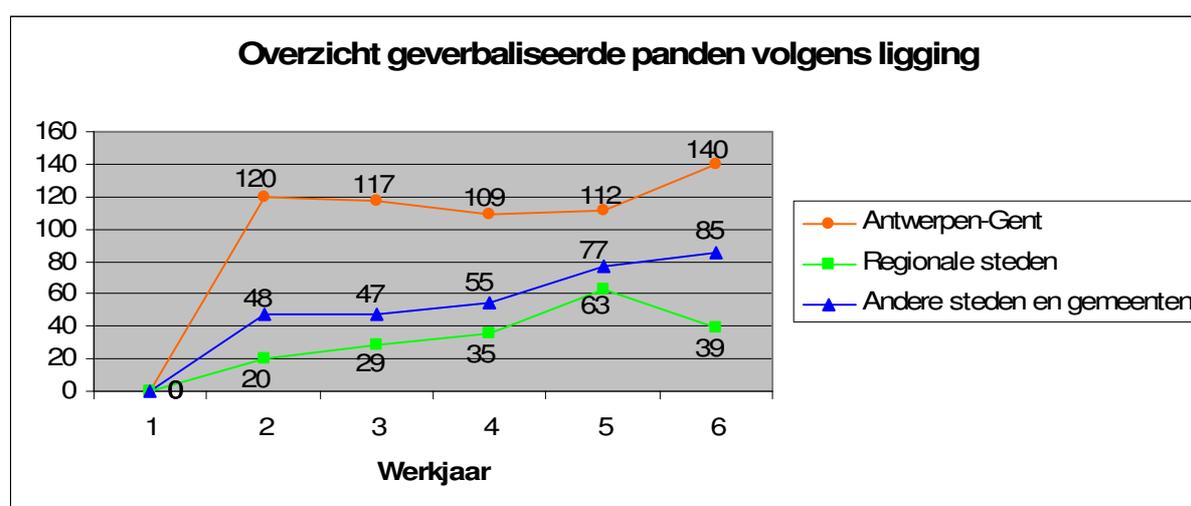
De kwetsbare positie van minderbedeelden en asielzoekers, die door hun precare geldelijke of administratieve situatie een gemakkelijk slachtoffer voor krotverhuurders zijn, blijft een probleem van (groot)steden, maar komt ook in de rest van Vlaanderen voor.

In een aantal gevallen is krot- en matrassenverhuur sectorgebonden (bouwsector, seizoensarbeid,...) en vaak ingegeven door economische drijfveren zoals concurrentievervalsing. De aanwezigheid van verkeersinfrastructuur (havens, stations, luchthavens, autowegen,...) trekt fenomenen als mensenhandel en prostitutie aan, wat op zijn beurt een gunstige voedingsbodem voor krotverhuur creëert. Verder valt ook te denken aan de specifieke plaatselijke toestand, bv. een grote concentratie van oude werkmanshuizen.

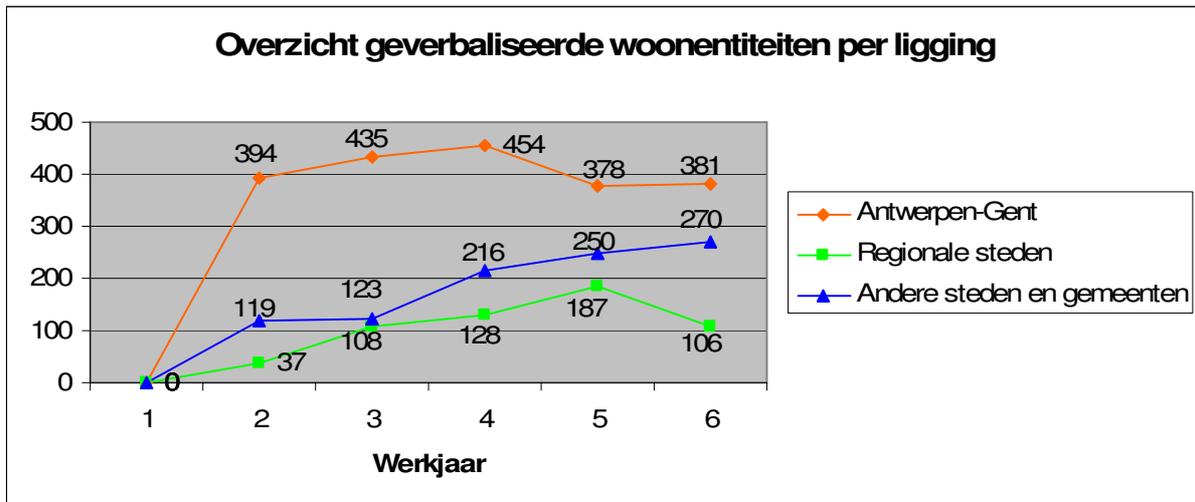
De spreiding van de acties van de Wooninspectie wordt daarnaast ook gedeeltelijk verklaard door de houding van het gemeentebestuur of de lokale politie, het parket en de onderzoeksrechter. Actieve gemeenten, die een strikt huisvestingsbeleid voeren, zullen sneller gevallen van krotverhuur signaleren aan de Wooninspectie, waardoor het aantal acties op hun grondgebied uiteraard de hoogte in gaat.

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

	Zesde werkjaar		Vijfde werkjaar	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen Gent	140	381	112	378
Regionale steden <sup>10</sup>	39	106	63	187
Andere steden en gemeenten	85	270	77	250
<b>TOTAAL:</b>	<b>264</b>	<b>757</b>	<b>252</b>	<b>815</b>



<sup>10</sup> De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Gent, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.



In totaal werden acties uitgevoerd in 73 verschillende gemeenten van het Vlaamse Gewest. In 60 gemeenten werd ook effectief 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
Aantal gemeenten	12	23	37	42	47	60

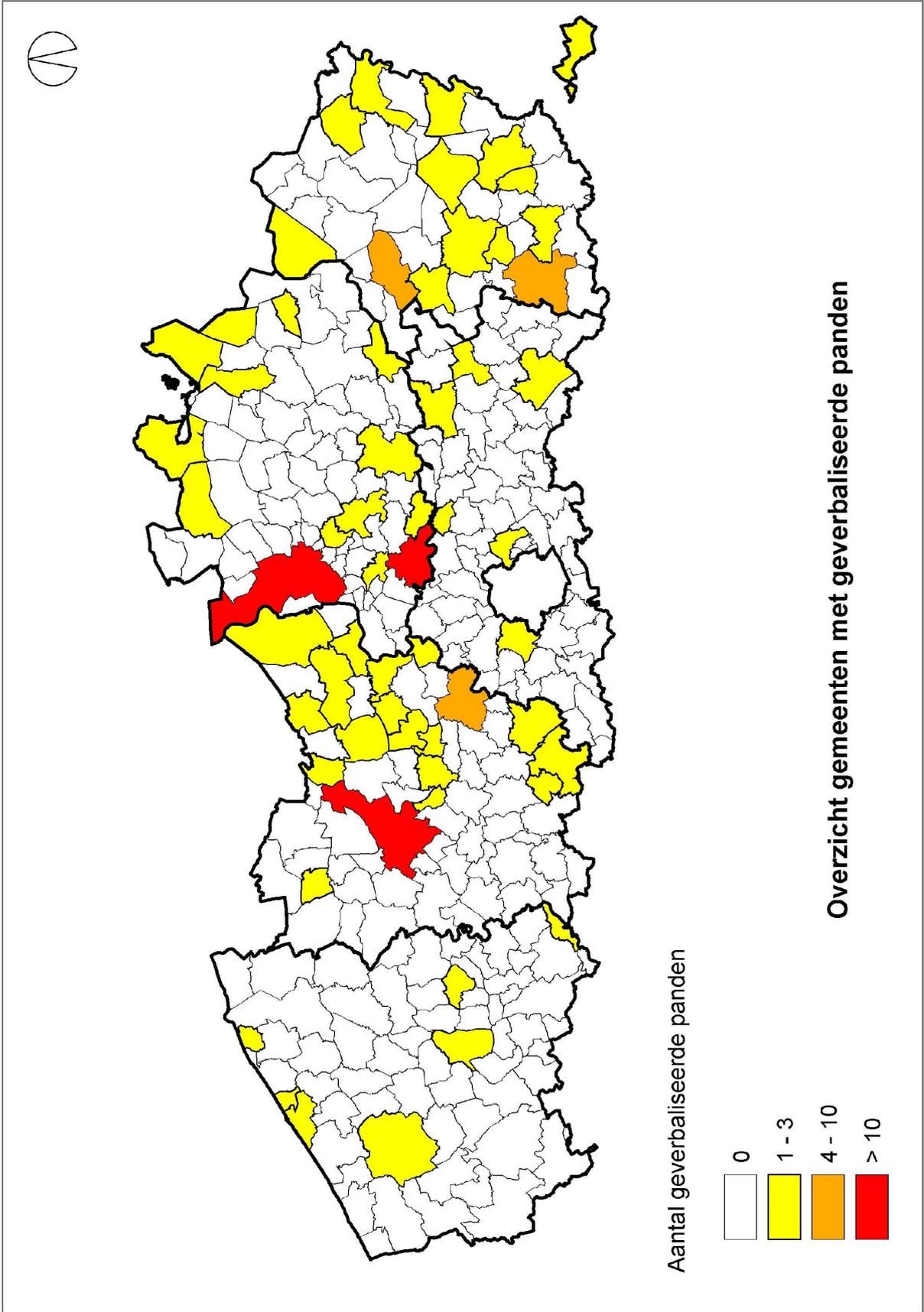
Het is uiteraard geen doel op zich om het aantal gemeenten waar opgetreden wordt te verhogen. De Wooninspectie zal ook in het volgende werkjaar blijven werken volgens haar prioriteiten. Toch zal ook getracht worden om aan de regio's waar de Wooninspectie niet of minder actief is extra aandacht te besteden.

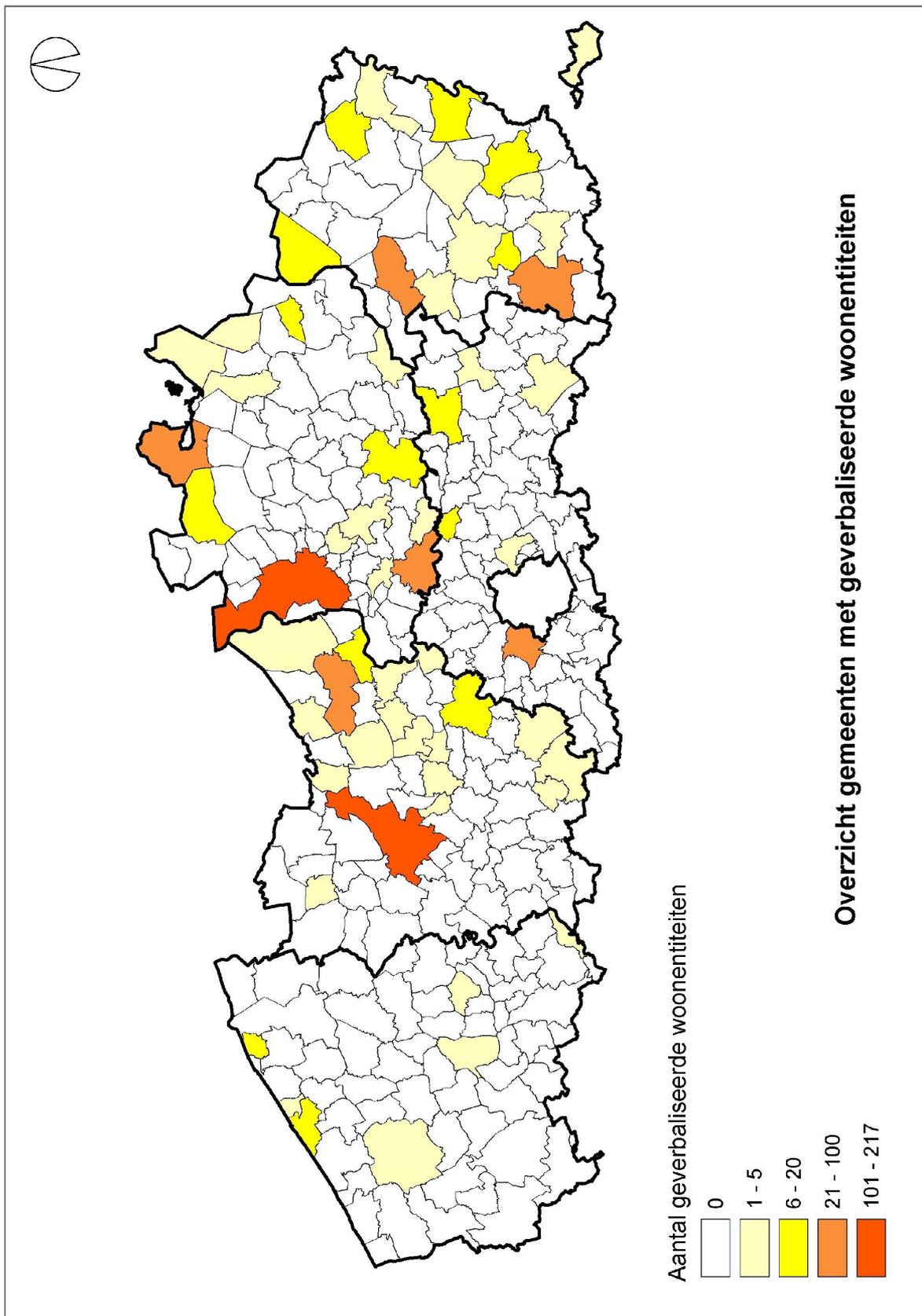
Dit wordt aangetoond aan de hand van de volgende kaartjes van Vlaanderen:

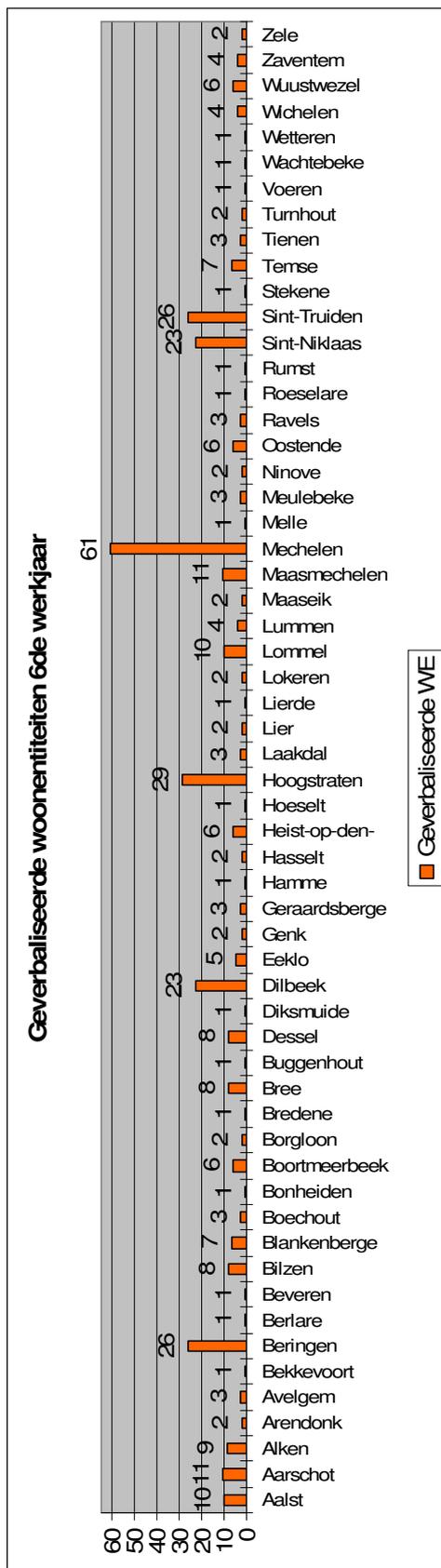
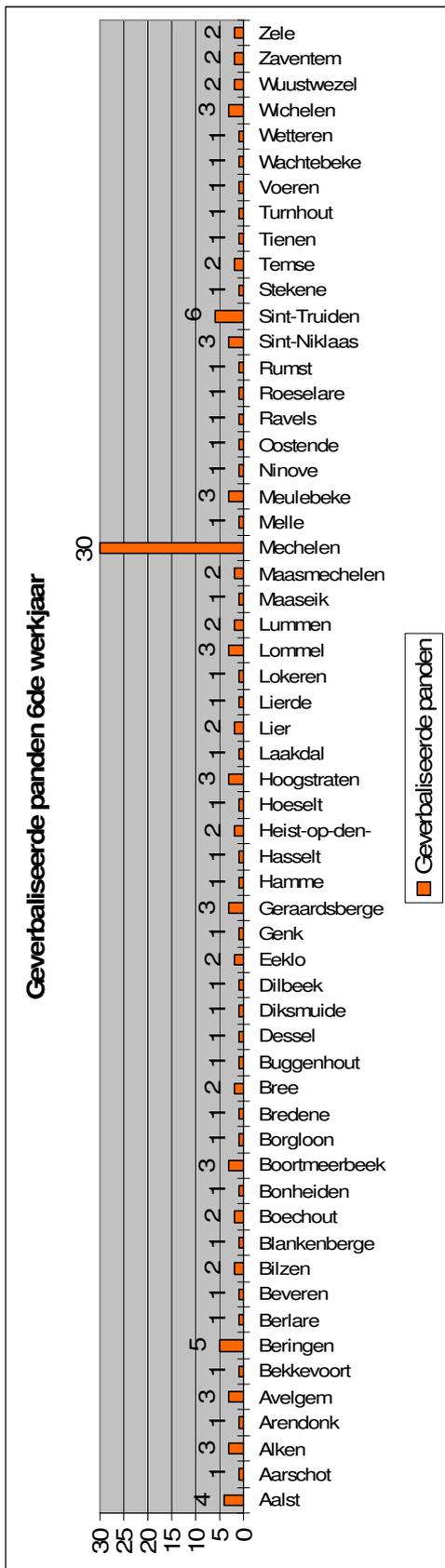
- kaartje met het aantal geverbaliseerde panden volgens ligging
- kaartje met het aantal geverbaliseerde woonentiteiten volgens ligging

Daarna zijn twee tabellen opgenomen met het aantal geverbaliseerde panden per gemeente en het aantal geverbaliseerde woonentiteiten per gemeenten. Om de grafiek leesbaar te houden zijn Antwerpen en Gent niet opgenomen, omdat daar aanzienlijk meer processen-verbaal werden opgesteld.

Voor Antwerpen werden 52 panden geverbaliseerd en 164 geverbaliseerde woonentiteiten; voor Gent gaat het over 88 geverbaliseerde panden en 217 geverbaliseerde woonentiteiten.







### 3.3 De gebreken

#### 3.3.1. Het aantal strafpunten

Zoals vermeld onder punt 2.2 wordt tijdens het onderzoek ter plaatse 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.

In de administratieve procedure wordt een kamer ongeschikt verklaard vanaf 15 strafpunten<sup>11</sup>, een woning wordt ongeschikt verklaard vanaf 18 punten<sup>12</sup> (sinds 1 februari 2008 werd de grens hier eveneens op 15 strafpunten gelegd<sup>13</sup>). Zodra het overschrijden van de woonkwaliteitsnormen respectievelijk 15 of 18 strafpunten voor een kamer of woning oplevert, werd dus door de Vlaamse regelgever geoordeeld dat die gebreken de woonkwaliteit in de woonentiteit dermate aantasten dat die ongeschikt is om nog bewoond te worden.

De Vlaamse Wooninspectie telde tijdens haar zesde werkjaar gemiddeld 32,25 strafpunten voor een kamer en 35,93 strafpunten voor een woning. 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 vijfde werkjaar is het gemiddelde aantal strafpunten voor kamers zelfs nog licht gestegen, terwijl het nagenoeg gelijk bleef voor de woningen (29,31 voor kamers en 35,88 voor woningen).

Dat kamers een lager gemiddeld aantal strafpunten opleveren dan woningen betekent niet dat kamers er globaal gezien beter aan toe zijn dan woningen. In het kamersegment doen zich wel degelijk de grootste problemen voor. Met de toepassing van het oude technische verslag (van toepassing tot 1 februari 2008) konden echter geen strafpunten aangerekend worden voor gebreken in de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals WC, keuken en badkamer. In het nieuwe technische verslag wordt dit wel mogelijk, waardoor de technische verslaggeving wat dit aspect betreft waarschijnlijk beter zal aansluiten bij de realiteit.

Het aandeel kamers met meer dan 50 strafpunten - dit zijn uiteraard zeer ernstige gevallen - bedroeg 17,34%; voor woningen bedroeg dit 19,35%.

---

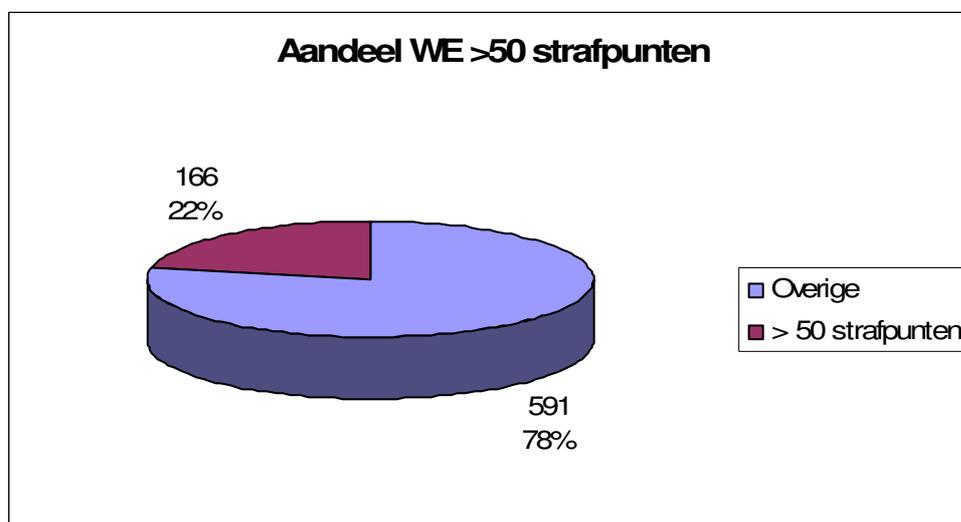
<sup>11</sup> Artikel 4, § 1 besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 10 december 2003.

<sup>12</sup> Artikel 3, tweede lid 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.

<sup>13</sup> Artikel 1 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.

	Kamers	Woningen	Totaal
Aantal	344	413	757
Gemiddeld aantal strafpunten	30,85	35,75	33,30
Aantal met > 50 strafpunten	60	106	166
Percentage met > 50 strafpunten	17,34	19,35	21,93

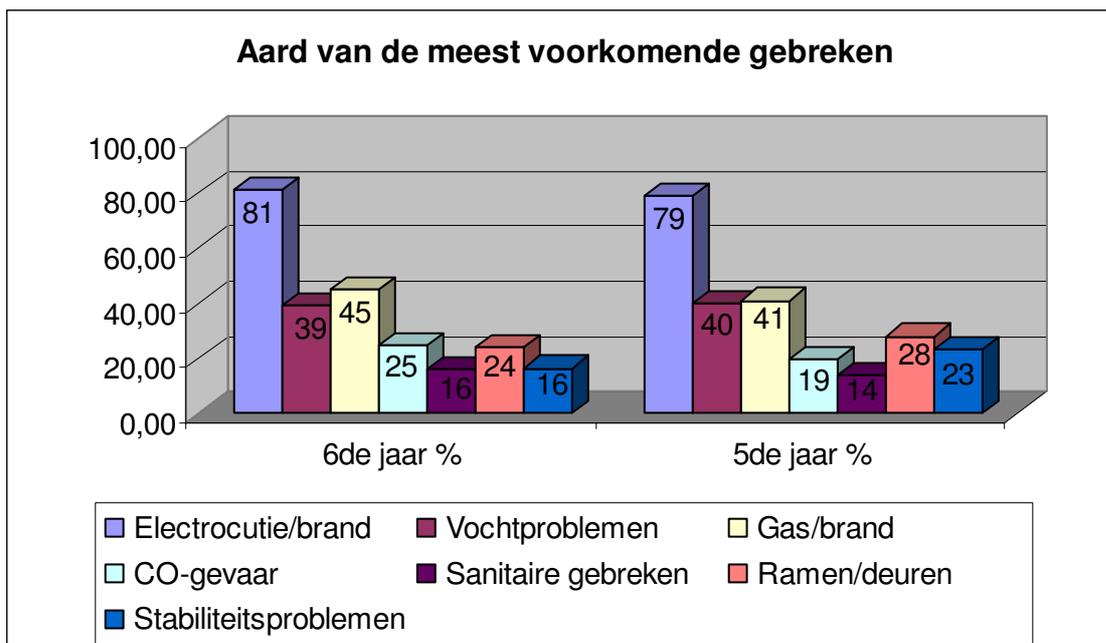
Tegenover het vijfde werkjaar zien we een stijging van het aandeel kamers met meer dan 50 strafpunten (van 12,94% naar 17,34%), wat er op wijst dat kamerbewoning een erg preciaire vorm van huisvesting blijft. Het aandeel woningen met meer dan 50 strafpunten is daarentegen licht gedaald (van 24,55% naar 19,35%).



### **3.3.2. De aard van de gebreken**

De meest voorkomende gebreken worden in de verschillende jaarverslagen weergegeven. 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.

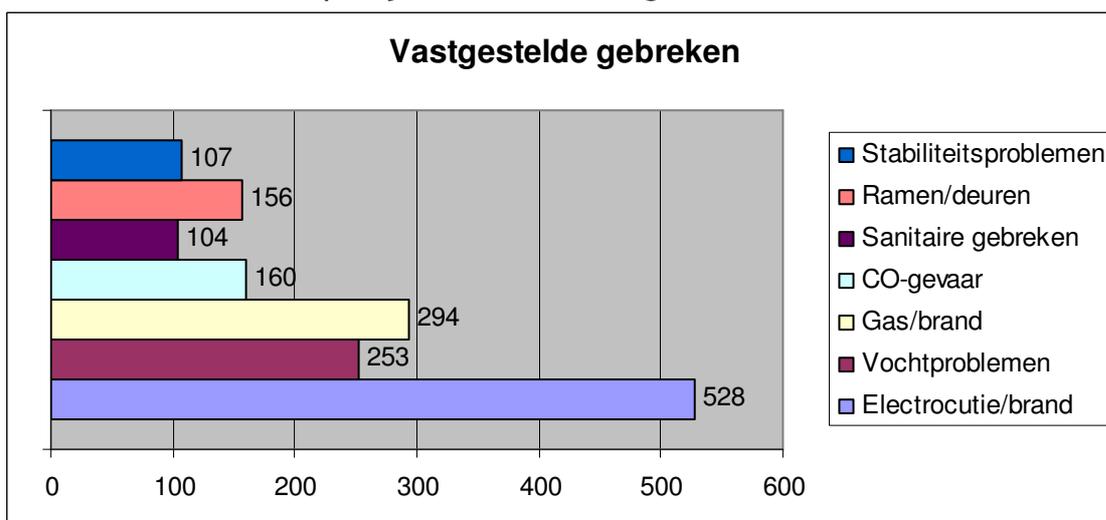
In vergelijking met de resultaten in het vorige werkjaar zijn er nauwelijks verschillen op te merken.



Enkel dient vastgesteld te worden dat het gevaar voor CO-vergiftiging (koolmonoxide) terug is toegenomen. Vorig jaar werd vastgesteld dat dit aanzienlijk was afgenomen, maar nu blijkt dat dit louter toeval was. De inspanningen van de overheid om de bevolking te waarschuwen en sensibiliseren leiden (voorlopig) dus niet tot een verbetering van de toestand op het terrein.

Ook het aantal gebreken met gevaar voor gasontploffing en brand tot gevolg nam in vergelijking met het vorige werkjaar toe (41% in het vijfde werkjaar tegenover 45,23% in het zesde werkjaar).

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

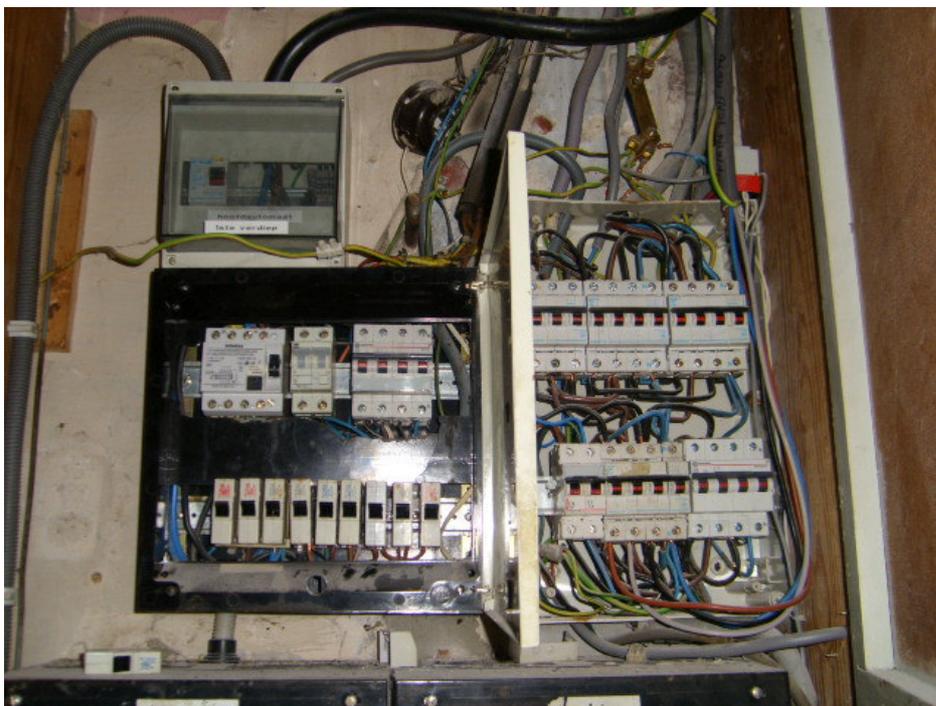


Het gevaar voor elektrocutie en/of brand is in 81,23% van de woontiteiten aanwezig. Het gaat daarbij meestal om blote geleiders en stopcontacten met aanraakbare delen onder spanning. Daarnaast treffen de wooninspecteurs ook

regelmatig foutief aangesloten elektrische installaties (bv. klasse I-toestellen aangesloten op een stopcontact zonder aarding, gebruik van verkeerde draaddiktes, waardoor door oververhitting brandgevaar ontstaat) en onveilige en verouderde technische installaties aan, bv. aanraakbare messchakelaars (zie foto).



Ook de andere gebreken kunnen treffend geïllustreerd worden aan de hand van een aantal foto's.



(Ontbrekende afschermplaatjes tussen de zekeringen - kast rechts.)

Hierbij dient vastgesteld te worden dat veel van deze gebreken grote risico's met zich meebrengen voor de bewoners van de woontiteit, maar dat een groot deel van deze gebreken in relatief korte tijdspanne zou kunnen hersteld worden door bv. afschermkappen te plaatsen.



Foto links: stopcontact zonder afdekplaatjes (afdekplaatje plaatsen).

Foto rechts: ontbrekende behuizing van het stopcontact + aftakking naar een stekkerdoos.

Vochtproblemen blijven eveneens veelvuldig aanwezig in de onderzochte woningen en kamers. Vocht is zowat de grootste oorzaak van schade aan gebouwen. Bovendien kan het vochtprobleem op zich leiden tot heel wat andere gebreken aan de woning, zoals schimmelvorming, loskomende bezetting of behang,...

Een vochtige omgeving, in combinatie met schimmelvorming, kan nadelige gevolgen hebben voor de gezondheid van de bewoners (luchtwegeninfecties, allergische reacties,...)



Vochtschade aan het plafond door insijpeling.

Vochtschade met schimmelvorming op de muur.





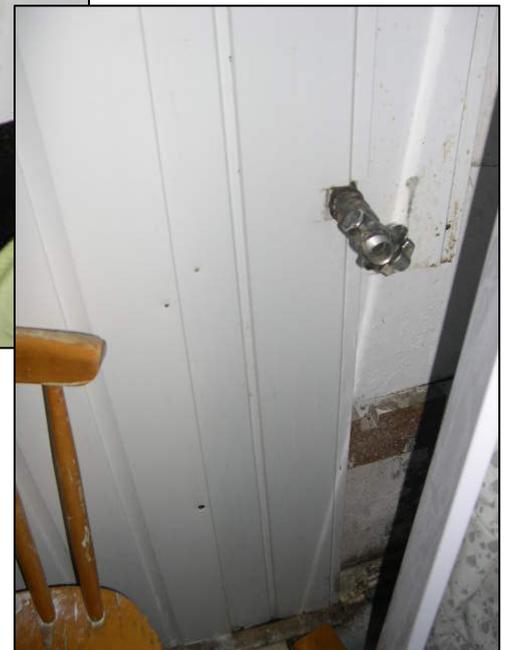
Huiszwam in de kelder (tast de constructie ernstig aan).

Het aantal vastgestelde gebreken aan gas- en verwarmingstoestellen (bv. stookolie) die eveneens een verhoogd risico op brand inhouden steeg zoals gezegd van 41% naar 45,23%. Vaak vastgestelde gebreken hierbij zijn het gebruik van verkeerde koppelingen (koppelingen voor waterleidingen in plaats van gasleidingen), gebruik van foutieve slangen (slangen zonder AGB/BGV label), het ontbreken van afsluitdoppen,...



Links: aansluiting van het gasfornuis (gebruik van waterkraan en tuinslang op een gasleiding).

Rechts: ontbreken van afsluitdop op een gasleiding (risico dat de kraan per toeval wordt opengedraaid).



Ook het aantal gebreken dat leidde tot een gevaar voor CO-vergiftiging steeg in het zesde werkjaar.

*CO (koolstofmonoxide) is een kleurloos, reukloos, smaakloos en niet-irriterend gas dat normaal gezien vrijkomt bij elke (onvolledige) verbranding van fossiele brandstoffen. Via de longen wordt CO opgenomen in de longen, waar het zich vasthecht op de rode bloedcellen en alzo de opslag van zuurstof (O<sub>2</sub>) verhindert. CO wordt ruim 200 maal zo sterk gebonden aan de rode bloedkleurstof (hemoglobine) in de rode bloedlichaampjes als zuurstof. Daardoor neemt het CO in de bloedkleurstof de plaats in van zuurstof. Het bloed kan daardoor minder zuurstof vervoeren. CO-vergiftiging kan in ernstige gevallen leiden tot de dood van het slachtoffer. Gebrekkige of slecht geplaatste verbrandingstoestellen vormen een ernstig gevaar voor CO-vergiftiging en kunnen dus dodelijk zijn.*

*In België worden elk jaar ongeveer 2000 personen opgenomen in het ziekenhuis voor CO-vergiftiging en jaarlijks sterft een veertigtal mensen hieraan. Het gebeurt vaak dat meerdere gezinsleden gelijktijdig worden blootgesteld.*

*Koolstofmonoxide mengt zich in de omgevingslucht. Via de ademhaling dringt het door in het bloed en verstoort het transport van zuurstof door de rode bloedlichaampjes. De organen krijgen dus onvoldoende zuurstof. De hersenen zijn het meest gevoelig voor dit gebrek aan zuurstof.*

*Bron: [http://www.poisoncentre.be/rubrique.php?id\\_rubrique=43&lang=nl](http://www.poisoncentre.be/rubrique.php?id_rubrique=43&lang=nl)*



CO-gevaar: de afvoer moet minstens 1 meter boven de hoogste dakrand uitkomen om de trek te bevorderen. Indien niet, kunnen de verbrandingsgassen bij turbulente luchtstromingen terugslaan.

Afhellende gasafvoer. De gasafvoer moet licht stijgend zijn. Ook hier kunnen de verbrandingsgassen terugslaan in de kamer.





Links: zonder woorden.

Onder: type B-gasgeiser zonder aansluiting op de schouw, waardoor de verbrandingsgassen gewoon de kamer in komen.

Onder: dampkap aangesloten op rookafvoer gasgeiser. De verbrandingsgassen van de gasgeiser komen via de dampkap in de kamer terecht.





Niet-aansluitende rookafvoer.

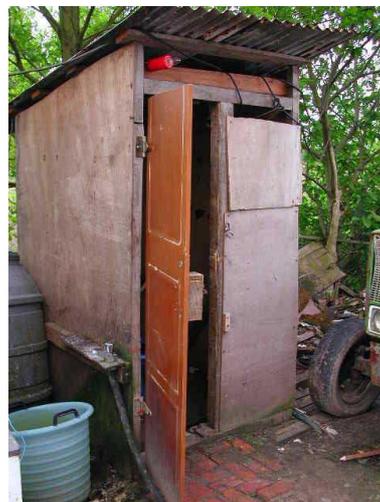
Op het vlak van sanitair worden een gootsteen (met aanvoer van koud water), een lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) en een privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning vereist<sup>14</sup>. Lig-, zit- of stortbad en/of WC mogen in gemeenschappelijk gebruik zijn met de bewoners van andere woongelegenheden. Gebreken aan (één van deze vereiste) sanitaire voorzieningen kwamen in 16,01% van de gevallen voor (dit is nagenoeg gelijk met het vijfde werkjaar: 14%).



De meest vastgestelde gebreken zijn het ontbreken van een geurafsluiter aan de gootsteen.

Links: zonder woorden.

Onder: toilet niet aansluitend aan de woning.



<sup>14</sup> Met de invoer van het nieuwe technische verslag sinds 1 februari 2008 verstregden de normen op dit vlak.

Ernstige beschadiging van ramen en deuren: ramen en deuren moeten zorgen voor de toegankelijkheid, de verlichting en de verluchting van de woning of kamer. Er is sprake van ernstige verwerking van ramen en deuren wanneer deze zijn aangetast door verrotting (houten ramen), roestvorming, glasbreuk, niet behoorlijk functionerende scharnieren, niet behoorlijk gedichte aansluitingen tussen ramen en dorpels,...



Ontbrekende raamkruk: het raam gaat niet meer open, waardoor de ruimte ook niet kan verlucht worden.



Verweerde onderregel van het raam.

Het aantal gevallen waarin stabiliteitsproblemen werd vastgesteld liep licht terug (van 23% naar 16,46%). Of dit een structurele verbetering is van het Vlaamse woonpatrimonium, dan wel een toevallige tendens zal in de loop van volgende jaren blijken.

De stabiliteit van het gebouw heeft betrekking op de dragende dakelementen, de schouwen, de binnen- en de buitenmuren en de vloeren. Gebreken kunnen veroorzaakt zijn door ouderdom en slijtage, maar zijn eveneens vaak veroorzaakt door onvakkundige verbouwings- of herstellingswerken.

Enkele foto's van vastgestelde stabiliteitsproblemen:



Links: ondersteuning van de vloer door de brandweer.



Rechts: scheurvorming in de achtergevel.

### 3.3.3 De gevolgen van de gebreken

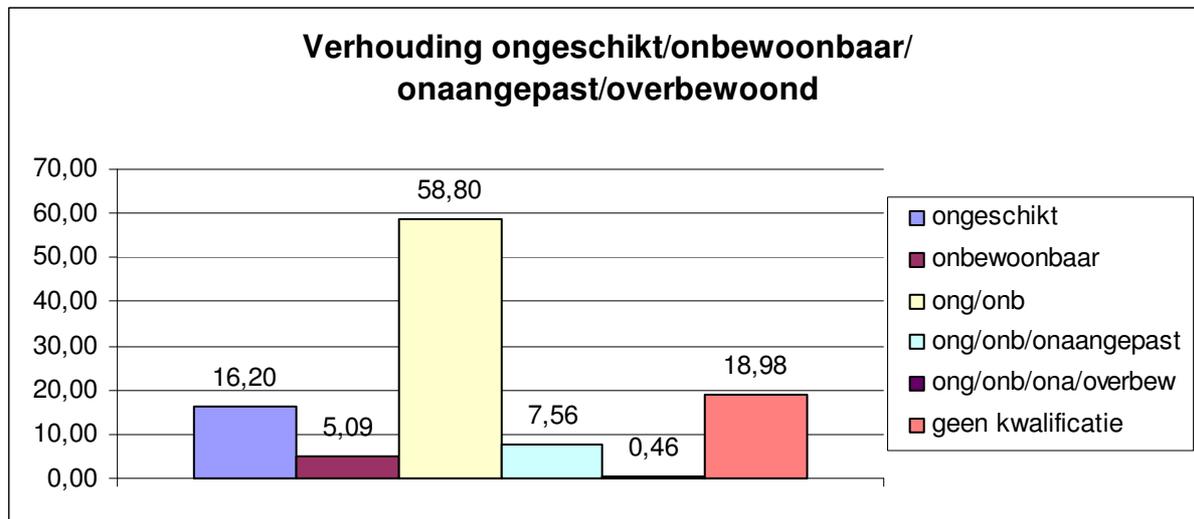
De conclusies van de woningonderzoeken door de wooninspecteurs en hun technici worden samengevat in het technische verslag. Vanaf 18 punten is een woning<sup>15</sup> en vanaf 15 punten is een kamer ongeschikt. Indien er ook ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners aanwezig zijn (het is daarbij niet vereist dat ook 18 of 15 strafpunten worden gehaald), is de woning of kamer onbewoonbaar<sup>16</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. Indien de bezettingsnorm wordt overschreden is de woning/kamer onaangepast. Wanneer de te hoge bezetting leidt tot ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's, is de woonentiteit overbewoond.

---

<sup>15</sup> Sinds 1 februari 2008 is een woning ongeschikt vanaf 15 strafpunten.

<sup>16</sup> Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor het bestaan van een misdrijf niet vereist is dat de grens van 15 of 18 strafpunten werd overschreden. Zodra één gebrek werd vastgesteld, is er sprake van een misdrijf.

De Wooninspectie wenst hierbij te benadrukken dat de kwaliteitsvereisten uit het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode echte *minimumnormen* zijn en dat woningen of kamers waarin geen of weinig gebreken werden vastgesteld niet noodzakelijk luxueuze woonegelegenheden zijn. Zodra deze minimale kwaliteitsvereisten niet worden gehaald, is er dus sprake van een zeer lamentebele woonsituatie.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat 58,80% van de onderzochte woontiteiten als ongeschikt en onbewoonbaar moet gekwalificeerd worden. 16,20% is enkel ongeschikt en 5,09% kreeg enkel de kwalificatie onbewoonbaar. Het aantal woontiteiten waarvoor geen kwalificatie werd gegeven steeg licht (van 15,86% in het vijfde werkjaar naar bijna 19% nu).

In totaal was dus 71,91% van de geverbaliseerde woontiteiten te kwalificeren als onbewoonbaar. Dit wil dus zeggen dat meer dan twee derde van de door de Vlaamse wooninspectie onderzochte woontiteiten ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners heeft. Dit is natuurlijk een zeer ernstige vaststelling. Dit aandeel is zelfs nog licht gestegen tegenover het vijfde werkjaar (van 69,04% naar 71,91%).

Voor de BBB-reorganisatie konden de technische verslagen van de Wooninspectie onmiddellijk door de gewestelijk ambtenaar van de administratieve procedure aangewend worden om een advies ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid aan de burgemeester te richten. Aangezien de gewestelijk ambtenaar na BBB in een ander agentschap kwam te zitten dan de Wooninspectie, viel deze mogelijkheid in principe weg, waardoor ambtenaren van het agentschap Wonen-Vlaanderen hetzelfde onderzoek zouden moeten overdoen. Dit zou uiteraard tijdsverlies en te vermijden extra werk met zich brengen.

Zoals aangekondigd in het vijfde jaarverslag (p. 27), nam de Wooninspectie een initiatief dat het mogelijk moet maken dat de administrateur-generaal van het agentschap Wonen-Vlaanderen, met goedkeuring van de administrateur-generaal van het agentschap Inspectie RWO, binnen de Wooninspectie aan één of meer

wooninspecteurs de bevoegdheid verleent om een advies over ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning te verlenen aan de burgemeester<sup>17</sup>. Eens het voor de wooninspecteurs weer mogelijk is rechtstreeks adviezen ongeschiktheid/onbewoonbaarheid op te maken, zal dit een aanzienlijke tijdswinst en verlichting van de werklust opleveren.

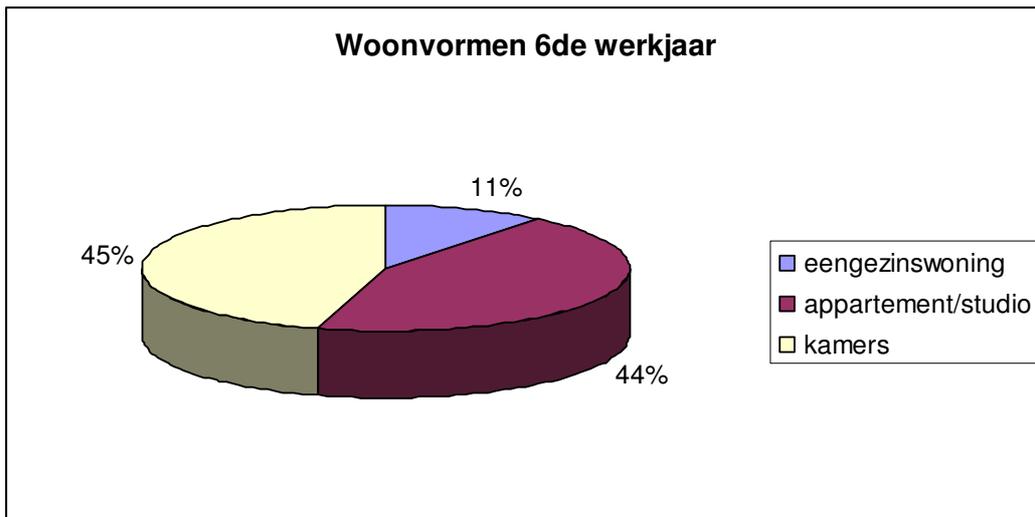
### **3.3 De woonvormen: kamers of woningen**

Zoals reeds aangehaald, is één van de prioriteiten van de Wooninspectie ‘alle vormen van wonen op kamers of vormen van klein wonen’. Kamerbewoning is één van de meest precare vormen van huisvesting. De prijs van een kamer ligt uiteraard gemiddeld gezien lager dan die van een appartement of studio, waardoor de allerzwaksten in onze samenleving vaak op een kamer terecht komen. De kwaliteit van deze kamers laat heel dikwijls te wensen over; het gaat hier immers zeer vaak om eengezinswoningen die - al dan niet na (gedeeltelijke) verbouwing - tot kamerwoning werden bestemd door verhuurders die door de afzonderlijke verhuur van elke kamer een hogere opbrengst wensen te behalen. Aangezien deze verhuurders op een grotere winst uit zijn, investeren zij ook minder in hun panden, waardoor het aantal gebreken uiteraard toeneemt. Deze panden zijn meestal niet voorzien op deze hoge woonbezetting. Ook alle vormen van matrassenverhuur worden als kamers gekwalificeerd.

De kamers vormen traditioneel een groot deel van alle door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte woonentiteiten. Dat is in het zesde werkjaar niet anders, nl. 344 van de 757 gevaloriseerde woonentiteiten waren kamers. Dat is 45,44% (tegenover 45% in het vijfde werkjaar). Dit wordt dan verder aangevuld door 43,59% appartementen of studio's en 10,97% eengezinswoningen.

---

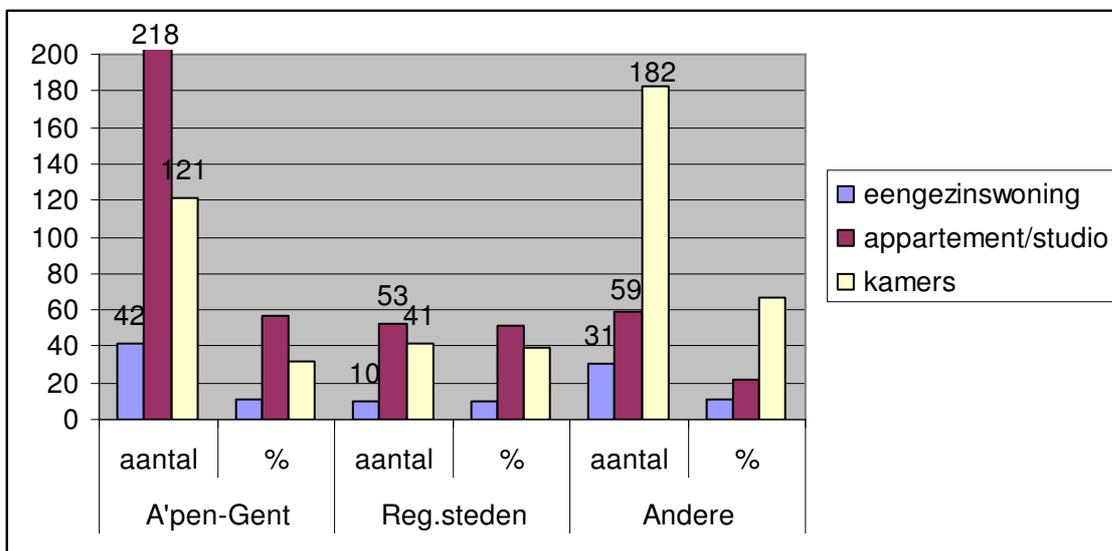
<sup>17</sup> Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 houdende bepaling van de inwerkingtreding van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 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.* 30 augustus 2007.



In absolute cijfers geeft dit het volgende overzicht:

	Aantal
Eengezinswoning	83
Appartement/studio	330
Kamers	344
TOTAAL	757

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 (57,22% in Antwerpen & Gent en 50,96% in de regionale steden), terwijl in de andere steden en gemeenten de kamers 66,91% 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 zeker geen louter stedelijk fenomeen is.

Tot slot dient nog aandacht besteed te worden aan de constructies die niet hoofdzakelijk voor bewoning zijn bestemd. Het betreft niet-reguliere woonvormen zoals loodsen, garages, caravans, afgedankte containers, kelders en stallen. Ook in het zesde werkjaar had een groot deel van de acties hier op betrekking. Het rapporteringsprogramma van de Wooninspectie groepeert deze constructies echter niet in een afzonderlijke categorie, zodat het aandeel van deze constructies niet precies kan worden weergegeven. Overeenkomstig de prioriteiten besteedt de Wooninspectie hier wel aanzienlijke aandacht aan.

Om de lezer van dit jaarrapport een beeld te geven van wat onder deze noemer wordt ondergebracht, volgen ook nu enkele foto's.



Containerbewoning.



Permanente bewoning in caravans.



Wonen in stallen.

De Wooninspectie stelt in deze gevallen steeds proces-verbaal op en vult ook hier een technisch verslag in.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen gaat in deze gevallen niet over tot het opstarten van de administratieve procedure, aangezien het hier geen constructies zijn die fysisch bestemd zijn voor bewoning, dit wil zeggen dat deze constructie daar niet voor ingericht zijn. Bijgevolg komen deze constructies ook niet op de inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde panden terecht. Dit leidt mogelijks tot een vertekend beeld van de huidige toestand (en kwaliteit) van het Vlaamse huurpatrimonium.

### **3.4 De verhuurders**

Het jaarverslag van de Wooninspectie besteedt traditioneel ook aandacht aan de verhuurders.

Het aantal geverbaliseerde verhuurders bedroeg in het zesde werkjaar 248, een lichte stijging tegenover het vijfde werkjaar. Gespreid over de zes werkjaren samen werden 861 verhuurders geverbaliseerd.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	Totaal
Geverbaliseerde Verhuurders	46	75	123	145	224	248	861

Het getal van 248 geverbaliseerde verhuurders wordt volgens geografische spreiding uitgesplitst in 118 verhuurders in Antwerpen & Gent, 42 uit de regionale steden en 88 geverbaliseerde verhuurders in de andere steden en gemeenten.

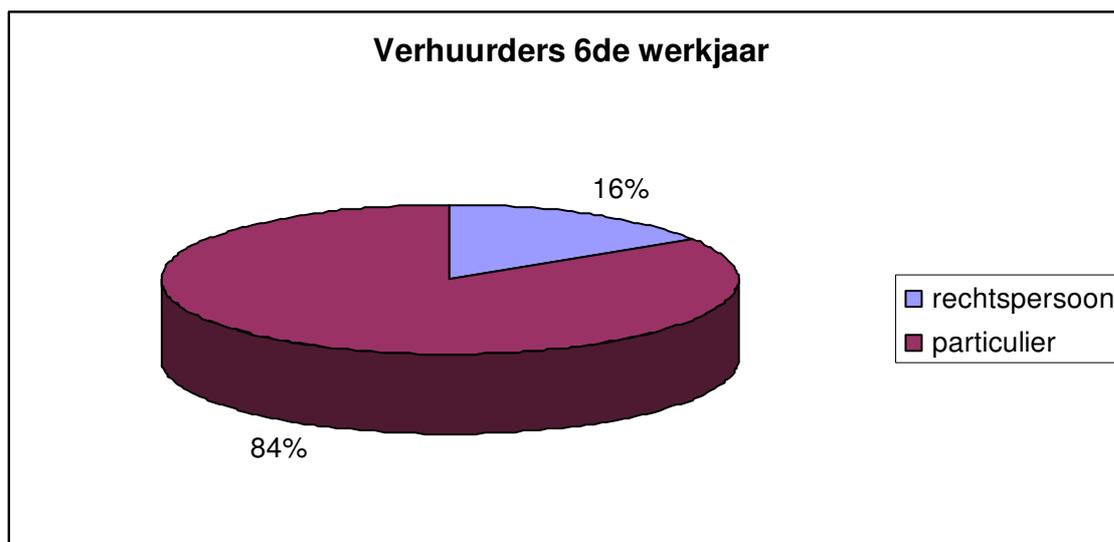
Het gemiddelde aantal geverbaliseerde woontiteiten per verhuurder bedroeg in het zesde werkjaar 3,05 (tegenover 3,64 in het vijfde werkjaar).

	Verhuurders	Entiteiten	Gemiddelde
Antwerpen & Gent	118	381	3,23
Regionale steden	42	106	2,52
Andere steden en gemeenten	88	270	3,06
TOTAAL	248	757	3,05

Verhuurders die meerdere woonentiteiten aanbieden, maken van de betrokken activiteit een gewoonte. Het gaat hierbij dus om seriële verhuurders die volgens de nieuwe strafbepalingen in de Wooncode en het Kamerdecreet strafverzwaring riskeren.

In het zesde werkjaar waren er 34 verhuurders die meer dan tien woonentiteiten verhuurden. Daarbij waren er 3 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 248 geverbaliseerde verhuurders zijn verdeeld in 209 particulieren en 39 rechtspersonen. Het aandeel rechtspersonen gaat daarmee lichtjes achteruit ten opzichte van vorig jaar (van 25% naar 16% of in absolute cijfers van 57 naar 39). Daaruit concluderen dat verhuurders zich niet meer organiseren om aan vervolging te ontsnappen lijkt ons niet terecht te zijn. Op het terrein wordt nog steeds vastgesteld dat de zwaarste gevallen van krotverhuur door vennootschappen worden uitgeoefend. Daarnaast organiseren ook particulieren zich door bv. de panden na het onderzoek ter plaatse en het opstellen van het proces-verbaal snel van de hand te doen in de hoop aan vervolging te ontsnappen.

In dat opzicht zou het zeker nuttig zijn dat vaker beslag wordt gelegd op de geverbaliseerde panden, zoals nu al dikwijls door de onderzoeksrechters in Gent gebeurt (mits opheffing van het beslag indien de verhuurder aan het pand verbeteringswerken wenst uit te voeren). Op die manier wordt vermeden dat de

geverbaliseerde verhuurder de woning verkoopt en zich zo onvermogend maakt. Met de invoering van de herstellvordering door het wijzigingsdecreet komt de klemtoon immers op het herstel van de woning te liggen. Wanneer de verhuurder het pand verkoopt of zich onvermogend maakt, komt het herstel mogelijks in het gedrang.

### 3.5 De huurprijzen

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

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

Door de krapte op de woninghuurmarkt geraken ook deze kwaliteitsloze woonentiteiten vlot verhuurd tegen relatief hoge prijzen. Voor de betrokken bewoners is het nog altijd beter een slecht dak boven het hoofd te hebben dan helemaal geen. Een aantal huurders vindt zelfs niet dat zij in slechte omstandigheden zijn gehuisvest, doordat zij niet op de hoogte zijn van de woonkwaliteitsnormen of omdat zij gelet op hun achtergrond lagere verwachtingen hebben. Anderen kunnen door hun precaire administratieve situatie niet terecht op de reguliere huurmarkt, waardoor zij naar de lagere segmenten van de huurmarkt worden verdrongen. Dat hen door de reguliere verhuurders geen woning wordt verhuurd, omdat die vrezen dat de huur niet zal betaald worden, is in dat opzicht vaak onterecht, aangezien de betrokken huurder er vaak ook in slaagt de huur van de krotwoning te betalen en dus evengoed de (niet noodzakelijk veel hogere) huur van een conforme woonentiteit had kunnen betalen.

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,...

Het achterhalen van de huurprijzen wordt steeds moeilijker, vooral op de kamermarkt, waar nauwelijks schriftelijke huurovereenkomsten bestaan.

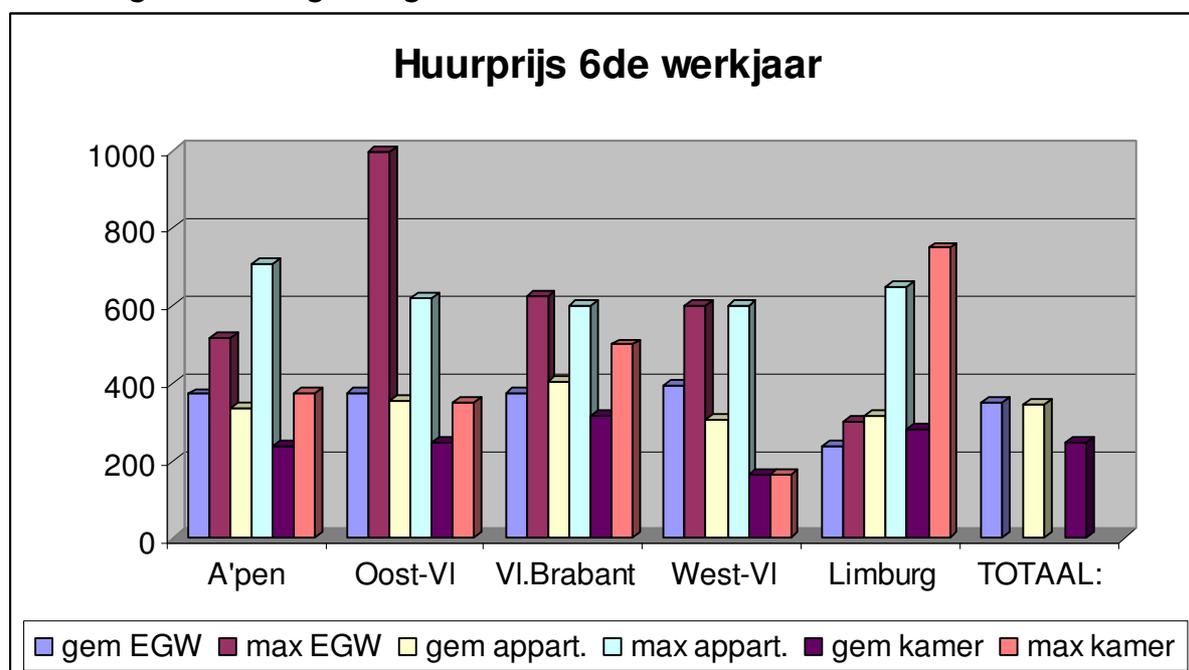
	Aantal geverbaliseerde WE	Aantal gekende huurprijzen	Percentage
Eengezinswoning	83	48	57,58%
Appartement/studio	330	154	46,67%
Kamer	344	88	25,58%
<b>TOTAAL</b>	<b>757</b>	<b>290</b>	<b>38,31%</b>

In de volgende tabel worden de gemiddelde en maximale huurprijzen vermeld per woonvorm.

	EENGEZINSWONING		APPARTEMENT/ STUDIO		KAMER	
	Gemiddeld	Maximum	Gemiddeld	Maximum	Gemiddeld	Maximum
Antwerpen	372,75	516	334,52	710	238,70	375
Oost-Vlaanderen	373,90	1050	355,13	620	245,70	350
Vlaams Brabant	375,00	625	404,44	600	316,20	500
West-Vlaanderen	394,99	600	308,33	600	165,00	165
Limburg	239,18	300	316,58	650	281,10	750
TOTAAL	351,16		343,80		249,34	

Bij de berekening van de gemiddelden werd geen rekening gehouden met de gevallen waarin geen huur betaald wordt.

Grafisch geeft dit volgende grafiek:



### 3.6 Gerechtigelijk gevolg

#### 3.6.1 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 vervalt. 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.

De Wooninspectie heeft altijd veel aandacht besteed aan de gevolgen van haar acties op gerechtelijk vlak. Bij elke verzending van een proces-verbaal aan het parket, wordt een door het parket in te vullen inlichtingenformulier gevoegd, waarin wordt gevraagd het resultaat te laten weten. In het zesde werkjaar werden alle parketten aangeschreven met verzoek systematisch elke gerechtelijke uitspraak naar de Wooninspectie te zenden. Enerzijds moet dit toelaten beter in kaart te brengen welk gerechtelijk gevolg aan een proces-verbaal wordt verleend, anderzijds is de Wooninspecteur na de inwerkingtreding van het decreet van 7 juli 2006 tot versterking van het instrumentarium door de invoering van de herstellvordering ‘eiser tot herstel’ geworden, die kan optreden tijdens het proces en beroep kan aantekenen wanneer de herstellvordering niet wordt toegekend. Om deze reden dient de Wooninspectie uiteraard binnen de beroepstermijn op de hoogte gesteld te worden van elk geveld vonnis.

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

Volgens de gegevens waarover de Wooninspectie beschikt, traden in het vijfde werkjaar 39 gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde.

	Uitspraken in kracht van gewijsde	Waarvan vrijspraak
Antwerpen	13	2
Oost-Vlaanderen	22	1
Vlaams-Brabant	2	0
West-Vlaanderen	0	0
Limburg	2	0
TOTAAL	39	3

In vergelijking met het aantal opgestelde processen-verbaal blijft dit getal heel laag liggen.

Verschillende verklaringen kunnen hier aan de oorzaak liggen:

- de Wooninspectie is niet op de hoogte van alle uitspraken die in kracht van gewijsde treden.
- nog veel dossiers zitten in vooronderzoek of zijn hangende voor de rechtbanken en hoven van beroep.
- parketten stellen ook minnelijke schikkingen voor aan de overtreders, wat niet leidt tot een gerechtelijke uitspraak. De Wooninspectie is daar meestal niet van op de hoogte. Er wordt dan wel gevolg gegeven aan het proces-verbaal.

In een aantal van de bovenstaande uitspraken werden de verhuurders eveneens vervolgd wegens huisjesmelkerij (artikel 433*decies* van het Strafwetboek). Voor de

inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet van 7 juli 2006 stonden op huisjesmelkerij aanzienlijk strengere straffen dan op inbreuken op de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet. Bij samenloop van vervolging diende de rechter slechts één straf toe te passen, namelijk de zwaarste. Dit leidde tot zware effectieve gevangenisstraffen.

In 23 van de 32 uitspraken werden de huurgelden verbeurdverklaard; in 6 gevallen sprak de rechter - in het kader van een veroordeling wegens huisjesmelkerij - ook de verbeurdverklaring van het pand uit, maar tegen deze uitspraken werd telkens hoger beroep ingesteld door de veroordeelde<sup>18</sup>.

Zoals weergegeven in de tabel werden ook drie vrijspraken uitgesproken. De rechter oordeelde in het eerste geval dat de gebreken aan de woning door de huurder zelf veroorzaakt waren; in de twee andere gevallen werd geen motivering gegeven.

### **3.6.3 Belangrijke overwegingen uit de rechtspraak**

ALGEMEEN - In de onderzochte rechtspraak kwam vaak naar voren dat de beklaagden de inbreuken op de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet niet betwisten. De rechtspraak diende dus weinig betwistingen over het toepassingsgebied van de misdrijven te beslechten. Verwacht wordt dat dit in de toekomst zal veranderen, zodra verhuurders vervolgd worden voor feiten van na 9 september 2007, datum van inwerkingtreding van het decreet van 7 juli 2006, waarbij de sancties in aanzienlijke mate verzwamd werden.

In een zaak hangende voor de correctionele rechtbank te Gent riep de beklagde in dat hij wel verbeteringswerken wenste uit te voeren aan de woning, maar dat hij van de huurders geen toegang tot de woning kreeg. Dit geldt volgens de rechter niet als excuus: “Indien de verhuurders geen toegang kregen tot de woning om de noodzakelijke herstellingen uit te voeren, dan hadden zij onmiddellijk de ontbinding en de uitdrijving van de huurders moeten vorderen voor de bevoegde rechtbank. De beweerde menslievendheid waarvan zij thans gewag maken, is volkomen misplaatst.” (vonnis van 6 maart 2007, nr. 2007/838).

Ook de correctionele rechter te Dendermonde verwerpt de door de beklagde ingeroepen menslievendheid: “Welke ook de achterliggende motieven (van humanitaire of financiële aard) van de beklagde zijn geweest, kon de beklagde na kennisname van dit besluit slechts één correcte beslissing nemen, met name de minnelijke of gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst.” (vonnis van 12 december 2006, nr. 3698).

De rechtspraak wijst krotverhuurders regelmatig terecht. “De overheid - en de gemeenschap dus - doet belangrijke inspanningen om het recht op menswaardig wonen te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, minimum kwaliteitseisen voor woningen te bepalen, een Wooninspectie op te richten,... enz. Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd. ... Voor diegene

---

<sup>18</sup> Deze uitspraken zijn bijgevolg niet opgenomen in deze statistiek, aangezien zij nog niet in kracht van gewijsde zijn getreden.

die uit winstoogmerk huizen verhuren, mag verwacht worden dat ook zij inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden. Dat niet doen tast niet enkel voormeld fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aan, het brengt ook direct mensenlevens in gevaar en het schaadt de gezondheid, in vele gevallen van personen die zich reeds in een sociaal en maatschappelijk zwakkere positie bevinden.” (Corr. Gent, 2 oktober 2006, nr. 2006/2948).

“De beklagden dienen te beseffen dat het verhuren van kamers die niet voldoen aan de veiligheidsvoorschriften een gezondheids- en veiligheidsrisico inhoudt voor de bewoners. Door toch kamers met winst te verhuren hebben zij blijk gegeven van een houding die gericht is op gemakkelijk geldgewin in het nadeel van de bewoners.” (Corr. Leuven, 3 januari 2007, nr. 32).

De correctionele rechtbank te Dendermonde oordeelde in een vonnis van 25 mei 2007: “De personen actief in de onroerende en woonsector moeten op krachtige wijze gewezen worden op hun verantwoordelijkheden inzake leefbaarheid en veiligheid van de verhuurde wooneenheden, waarvoor het conformiteitsattest een belangrijk controle-instrument is” (nr. 1800).

GEWOONTE - Artikel 433*undecies* van het Strafwetboek bepaalt dat gevallen van huisjesmelkerij o.m. zwaarder worden bestraft ingeval van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt. In een vonnis van 24 oktober 2006 besloot de correctionele rechtbank te Gent dat uit de vaststelling dat de woning gedurende meer dan een jaar aan personen die zich in een precaire toestand bevonden werd verhuurd, moet afgeleid worden dat de in het misdrijf omschreven gedraging herhaaldelijk en regelmatig werd gesteld en dus wel degelijk een gewoonte betroffen (nr. 2006/3203).

Het wijzigingsdecreet van 7 juli 2006 voegt in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet eveneens de verzwarende omstandigheid van de gewoonte in. Aangezien de Vlaamse decreetgever daarbij duidelijk geïnspireerd werd door artikel 433*undecies* van het Strafwetboek kan een zelfde interpretatie gegeven worden aan de gewoonte, zoals omschreven in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het Kamerdecreet.

VERBEURDVERKLARING - De *huurgelden* die verkregen werden door de verhuur van een niet-conforme woning of kamer zijn verkregen uit een misdrijf en dienen bijgevolg verbeurd verklaard te worden. “De vaststelling dat de woning in feite niet bewoonbaar was, maakt dat iedere vergoeding die voor de verhuring ervan werd bekomen in wezen reeds een abnormaal profijt uitmaakt.” (Corr. Gent, 24 oktober 2006, nr. 2006/3203). Dat de woning volgens de beklagde slechts half onbewoonbaar was, doet daar geen afbreuk aan.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen, dient volgens het hof van beroep te Antwerpen geen aftrek gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf (arrest van 7 maart 2007, nr. 2007/1017). Dezelfde mening was de correctionele rechtbank van Turnhout toegedaan (vonnis van 8 januari 2007, nr. 58).

Door een rechter werd de verbeurdverklaring van de huurgelden slechts uitgesproken vanaf het besluit van ongeschiktheid van de burgemeester. Dit valt te betreuren, aangezien een dergelijk besluit slechts een officiële kennisgeving aan

de eigenaar is van de slechte staat van de woning. Ook zonder ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring pleegt een verhuurder van een niet conforme woongelegenheden een misdrijf en kan de verbeurdverklaring van de huurgelden in bepaalde gevallen gerechtvaardigd zijn.

Het *onroerend goed* dat werd verhuurd, dient onder bepaalde omstandigheden gekwalificeerd te worden als het voorwerp van het misdrijf in de zin van artikel 42, 1° van het Strafwetboek. Het dient dan verbeurd verklaard te worden, wanneer het de eigendom van de veroordeelde is. In de onderzochte rechtspraak werden enkel onroerende goederen verbeurd verklaard op basis van artikel 433*terdecies* van het Strafwetboek, dus enkel bij veroordeling wegens huisjesmelkerij.

De Wooninspectie betreurt dat de verbeurdverklaring van het onroerend goed dat het voorwerp heeft uitgemaakt van misdrijven volgens de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet op basis van artikel 42, 1° van het Strafwetboek - nochtans een verplichte verbeurdverklaring - niet vaker wordt uitgesproken, aangezien dit in de meest schrijnende gevallen van krotverhuur zeker terecht zou zijn.

TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN - In een zaak hangende voor de correctionele rechtbank te Gent, had het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent zich burgerlijke partij gesteld en vorderde het de herhuisvestingskosten van de bewoners van een krotwoning terug overeenkomstig artikel 433*quinqüesdecies* van het Strafwetboek, vermeerderd met een vergoeding voor de inzet van personeel voor voorbereiding, opvang, informatie en opvolging van tijdelijke en definitieve herhuisvesting. De beklagde betwiste dat hij gehouden zou zijn tot deze bijkomende kosten, die niet uitdrukkelijk in artikel 433*quinqüesdecies* van het Strafwetboek worden vermeld. De rechtbank volgt de zienswijze van de beklagde niet. "De kosten voor het "opvangen" van de slachtoffers, in de brede zin van het woord, vallen bijgevolg onder artikel 433*quinqüesdecies* van het Strafwetboek. De omstandigheid dat de kosten van opvang bestaan in personeelskosten en dat de prestaties voor opvang van de slachtoffers werden geleverd door personeelsleden die al voordien door de Stad Gent werden aangeworven en in elk geval door de stad worden betaald, doet aan die vaststelling geen afbreuk. Zonder de bewezen verklaarde misdrijven hadden deze prestaties niet geleverd moeten worden. De schade wordt niet anders geleden doordat de stad vooraf personeel aanwerft met het oog op het verrichten van deze prestaties." (vonnis van 11 september 2007, nr. 2007/2484).

Vanaf 9 september 2007 kunnen gemeentebesturen ook op basis van de Vlaamse Wooncode herhuisvestingskosten terugvorderen van een verhuurder van niet-conforme woningen (artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode), zodat deze rechtspraak ook voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet zijn nut heeft. De Wooninspectie hoopt dat de burgemeester van deze bevoegdheid gebruik zal maken, zodat slachtoffers sneller en efficiënter kunnen worden opgevangen.

## **4. Het wijzigingsdecreet van 7 juli 2006**

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', trad in werking op 9 september 2007.

Het wijzigingsdecreet kwam doorheen dit jaarverslag al eerder aan bod. Naast de wijzigingen in de administratieve procedure (invoering van het snelherstel en de mogelijkheid tot terugvordering van de herhuisvestingskosten door de gemeenten), brengt dit decreet immers vooral wijzigingen aan de strafrechtelijke procedure aan.

Deze wijzigingen zijn samen te vatten als volgt:

- de aanpassing van de strafbaarstelling in artikel 17 van het Kamerdecreet en artikel 20 van de Vlaamse Wooncode.
- de verzwaring van de strafmaat en de invoering van een verzwarende omstandigheid.
- de invoering van een herstellvordering voor de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen.
- verplichte overschrijving van de dagvaarding in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn.

Aangezien de bepalingen uit het wijzigingsdecreet pas in werking traden op 9 september 2007, d.i. op het einde van het zesde werkjaar dat liep tot 30 september 2007, hebben deze wijzigingen nog geen invloed op de resultaten van dat zesde werkjaar.

Achter de schermen werd echter al volop gewerkt aan de inwerkingtreding van deze bepalingen en bereidde de Wooninspectie zich voor op het gebruik van het nieuwe instrumentarium. Dit wordt al kort toegelicht onder punt 4.4.

### **4.1 De aanpassing van de strafbaarstelling**

1. Artikel 17 van het Kamerdecreet stelt na 9 september 2007 strafbaar diegene die een (studenten)kamer die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen verhuurt of ter beschikking stelt. De normen voor kamers zijn opgenomen in de artikelen 4, 6, 7 en 8 van het Kamerdecreet, de normen voor studentenkamers in de artikelen 4 en 8.

In vergelijking met de vroegere misdrijfomschrijving is elke verwijzing naar het conformiteitsattest verdwenen, zodat er geen discussie meer kan zijn of het niet kunnen voorleggen van het conformiteitsattest al dan niet als constitutief element van het misdrijf moet beschouwd worden.

2. Artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode stelt na 9 september 2007 strafbaar diegene die een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen

verhuurt of ter beschikking stelt. De normen voor woningen zijn opgenomen in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

In vergelijking met de vroegere misdrijfschrijving is de vereiste van verhuring in de zin van het Burgerlijk Wetboek en als hoofdverblijfplaats verdwenen. Ook de verwijzing naar het niet hebben van een conformiteitsattest is gesneuveld. De misdrijfschrijving is dus even ruim als die uit het Kamerdecreet. De verhuurder kan niet meer ontsnappen door de overeenkomst met zijn huurder in een andere rechtsvorm dan de verhuur te gieten. Zodra er sprake is van ter beschikkingstelling, is artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode van toepassing.

3. Artikel 20, § 1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode stelt na 9 september 2007 strafbaar diegene die een roerend of onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor bewoning is bestemd verhuurt of ter beschikking stelt, terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet goed functioneren. Onder basisnutsvoorzieningen worden o.m. begrepen de elektriciteit, het sanitair, kookelegenheid en verwarmingsmogelijkheden.

Deze misdrijfschrijving werd uitgebreid in twee richtingen: (i) naast de onroerende goederen, geldt de strafbaarstelling eveneens voor roerende goederen en (ii) zelfs indien er geen gebreken zijn die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, maar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of functioneren niet goed, zal er sprake zijn van een misdrijf. Dergelijke constructies mogen onder geen enkel beding verhuurd worden met het oog op bewoning.

#### **4.2 De verzwaring van de strafmaat en de invoering van een verzwarende omstandigheid**

De strafmaat van artikel 17 van het Kamerdecreet en artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode wordt door het wijzigingsdecreet gelijkgeschakeld met die van artikel 433*decies* van het Strafwetboek. De straffen gaan bijgevolg van een geldboete van 100 tot 10.000 euro naar een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro<sup>19</sup>. De gevangenisstraf en de geldboete dienen verplicht samen te worden uitgesproken.

Op basis van artikel 85 van het Strafwetboek kan de rechter echter verzachtende omstandigheden aannemen, wat hem toelaat een straf uit te spreken die lager is dan de wettelijke minimumstraf, zonder dat de straffen lager mogen zijn dan politiestraffen. Daarnaast kan de rechter ook kiezen voor een gevangenisstraf of een geldboete alleen.

Bovendien wordt ook voorzien in twee verzwarende omstandigheden: (i) indien van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt en (ii) indien het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft. In

---

<sup>19</sup> Deze geldboetes moeten nog vermeerderd worden met de wettelijke opdecimen (momenteel 45 opdecimen; vermenigvuldiging met 5,5).

die gevallen bedraagt de verzwaarde straf een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro<sup>20</sup> en een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar.

#### **4.3 De invoering van een herstelvordering voor de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen**

Met het wijzigingsdecreet breidde de Vlaamse decreetgever het instrumentarium van de Wooninspectie uit door de invoering van een herstelvordering om de woning te doen beantwoorden aan de woonkwaliteitsnormen en de daaraan verbonden subsidiaire vorderingen tot het opleggen van een dwangsom en tot ambtshalve uitvoering die gewaarborgd wordt door een wettelijke hypotheek.

De invoering van deze herstelvordering betekent voor de wooninspecteurs een volledig andere manier van werken. Daar waar hun vroegere optreden meestal afgerond werden met het opstellen van een proces-verbaal en het verzenden ervan naar de procureur des Konings, zal na het opstellen van het proces-verbaal een herstelvordering opgesteld moeten worden en zal het dossier verder opgevolgd moeten worden tot aan de vaststelling van de uitvoering van het herstel. Dat dit een verhoogde werklast voor de wooninspecteurs betekent staat vast; de mate van deze verhoogde werklast is vooralsnog niet in te schatten.

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

De herstelvordering is gekoppeld aan het misdrijf, zoals voorzien in de artikelen 17 van het Kamerdecreet en 20 van de Vlaamse Wooncode. De herstelvordering dient immers gericht te worden tegen de overtreder<sup>21</sup>. De panden moeten dus verhuurd zijn of ter beschikking gesteld worden, alvorens ze in aanmerking komen voor een herstelvordering.

Wanneer gebreken op de woonkwaliteitsnormen worden gecombineerd met gebreken op de ruimtelijke ordening<sup>22</sup>, kan niet zonder meer het herstel van de gebreken gevorderd worden. Immers, indien de overtreder wordt gevraagd om werken uit te voeren aan niet-vergunde woonentiteiten, zal hij een stedenbouwkundige inbreuk begaan of verder bestendigen. In een dergelijk geval zal de wooninspecteur bijgevolg niet het herstel van deze woonentiteiten kunnen vragen en zal de herstelvordering woonkwaliteit beperkt worden door de gepleegde stedenbouwkundige inbreuken.

---

<sup>20</sup> Opnieuw nog te vermeerderen met de wettelijke opdecimen.

<sup>21</sup> De overtreder is niet noodzakelijk de eigenaar van het onroerend goed. Ook aan niet-eigenaars kan het herstel worden opgelegd.

<sup>22</sup> Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Er dient echter wel degelijk een herstelvordering te worden uitgebracht. Anders zouden overtreders die naast de inbreuken op het Kamerdecreet of de Vlaamse Wooncode bijkomend nog inbreuken op de ruimtelijke ordening gepleegd hebben, bevoordeeld worden tegenover overtreders die geen inbreuk op de ruimtelijke ordening pleegden.

De Wooninspectie zal daarom in die gevallen de onmiddellijke stopzetting van de verhuring en/of terbeschikkingstelling vragen, onder verbeurte van een dwangsom per vastgestelde inbreuk. De stopzetting van de verhuring kan ongedaan gemaakt worden wanneer de overtreder naast het herstel van de gebreken ook de stedenbouwkundige inbreuk herstelt of legaliseert. Deze handelswijze lijkt voor de Wooninspectie het meeste aan te sluiten bij de geest van het decreet.

Van elk geverbaliseerd pand wordt dus de stedenbouwkundige toestand onderzocht. Ook dit brengt extra werk met zich voor de wooninspecteurs.

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

Wanneer de wooninspecteur een herstelvordering 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 herstelvordering 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 herstelvordering opstellen zij ook een afschrift zal ontvangen, zodat de wooninspecteur zich bij deze gemeentelijke herstelvordering kan aansluiten. Dit heeft als bijkomend voordeel dat het Vlaamse Gewest dan de uitvoering van de door de rechter opgelegde herstelmaatregel kan opvolgen.

Er zal eveneens een afschrift van de herstelvordering worden verstuurd naar de overtreder. De overtreder weet dan wat van hem verwacht wordt en hierdoor kan hij - indien hij van goede wil is - het herstel al verwezenlijken vooraleer hij er door de rechter tot veroordeeld wordt. Een herstelvordering 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.

In het zesde werkjaar werden nog geen herstelvorderingen ingeleid. Het wijzigingsdecreet trad dan ook pas in werking in de laatste maand van dit werkjaar. Inmiddels werden de eerste herstelvorderingen reeds verstuurd, zodat de eerste uitspraken hopelijk tegen het opstellen van het volgende jaarverslag beschikbaar zullen zijn.

De herstelvordering is een krachtig instrument, waarbij het net rond de krotverhuurder zich verder sluit. Door de herstelvordering krijgt de wooninspecteur er een middel bij om de overtreder er toe te dwingen het herstel van de woning of de kamer door te voeren. Om de effectiviteit van het instrument ten volle te benutten, beschikt de Wooninspectie over middelen om na de veroordeling van een overtreder - indien nodig - ook effectief tot ambtshalve uitvoering over te gaan. Dit

zal hopelijk andere veroordeelden er toe aanzetten het herstel binnen de door de rechter opgelegde termijn te verwezenlijken.

#### **4.4 De herstellordering in praktijk**

Zoals reeds vermeld traden de bepalingen van het nieuwe instrumentarium in werking op 9 september 2007. Tijdens het zesde werkjaar werden nog geen herstellordering ingeleid. Inmiddels werden in het zevende werkjaar wel al herstellorderingen ingeleid. Deze zullen uitvoerig belicht worden in het volgende jaarrapport, maar nu al kan meegedeeld worden dat bij het verzamelen van de gegevens inmiddels voor 44 panden een herstellordering werd ingeleid. Op het ogenblik van het ter perse gaan, zal dit aantal al heel wat hoger liggen.

De eerste herstellorderingen hadden betrekking op de meest schrijnende toestanden, nl. panden die zich in een zeer ernstige toestand van verkrotting bevonden en panden van veel-verhuurders. In de loop van het zevende werkjaar zal het gebruik van de herstellordering uiteraard sterk uitgebreid worden.

## 5. Conclusies en vooruitzichten

### 5.1 Conclusies

Gedurende dit zesde werkjaar werden weinig grote verschillen vastgesteld met de resultaten van het vijfde werkjaar. De Vlaamse Wooninspectie werkte op hetzelfde elan verder aan de bestrijding van de krotverhuur: het aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten bleef grotendeels gelijk en ook de resultaten van deze onderzoeken bleven in grote lijnen dezelfde als in het vijfde werkjaar. Daarmee is aangetoond dat de aanwezigheid van de Vlaamse Wooninspectie op de huurmarkt noodzakelijk blijft en dat zij zich blijft richten op dat segment van de woning- en kamermarkt dat de meest ernstige tekortkomingen vertoont.

De overheid heeft veel geïnvesteerd in stimuli om mensen er toe aan te zetten een eigen woning te verwerven, waardoor meer dan 75% van de mensen eigenaar is van de woning die zij bewonen. Hiernaast is er momenteel een rendementsprobleem binnen de private huurmarkt, waardoor het huursegment steeds kleiner wordt en de private huurmarkt aanzienlijk inkrimpt. Een groot deel van de meest vermogende huurders is van de huurmarkt verdwenen en eigenaar geworden. Het spijtige gevolg hiervan is dat wie op de huurmarkt overblijft vaak financieel te zwak is om een eigen woning aan te schaffen. Dit is ook de categorie van huurders die vatbaar zijn voor misbruik: doordat de vraag naar huurwoningen groot blijft, kunnen niet-conforme woningen en kamers blijven verhuurd worden. Door de gehanteerde prioriteiten blijft de Wooninspectie zich toespitsen op de meest ernstige gevallen van krotverhuur. Dit laatste blijkt ook uit het hoge gemiddeld aantal behaalde strafpunten in de door de Wooninspectie gecontroleerde woonentiteiten (gemiddeld 30,85 strafpunten voor kamers en 35,75 strafpunten voor woningen)<sup>23</sup>.

Hoewel ook in het zesde werkjaar de klemtoon van de acties in de grote steden is blijven liggen, steeg - net zoals in het vijfde werkjaar - het aantal gemeenten waarin de Wooninspectie proces-verbaal opstelde van 47 naar 60. In totaal was de Vlaamse Wooninspectie zelfs actief in 73 gemeenten. Daarbij wordt bijvoorbeeld veel aandacht besteed aan de controle van panden die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard. Voor deze panden wordt systematisch nagegaan of zij niet opnieuw of verder verhuurd worden. Dit gebeurt via controle van het rijksregister én via controle ter plaatse op kenmerken van bewoning.

De herhuisvesting van de bewoners van een niet-conforme woning bleef ook in het zesde werkjaar de zwakke schakel van de woonkwaliteitsbewaking. Gemeenten durven soms geen beroep te doen op de Wooninspectie uit schrik om nadien voor de herhuisvestingskosten van de bewoners te moeten opdraaien. Om dezelfde reden wordt soms beslist om eerst minder grote panden (met minder

---

<sup>23</sup> Vanaf 1 februari 2008 zal het nieuwe technische verslag in werking treden. Hoewel niet noodzakelijk voor het opstellen van de processen-verbaal, zal ook de Wooninspectie dit nieuwe technische verslag volgen. Er wordt verwacht dat het aantal strafpunten per woonentiteit aanzienlijk zal stijgen. Dit aandachtspunt wordt uiteraard meegenomen in het volgende jaarverslag.

woontiteiten) aan te pakken. Dit verklaart ook de lichte terugval in het aantal geverbaliseerde woontiteiten.

Sinds de inwerkingtreding van het decreet van 7 juli 2006 wordt aan de gemeenten de mogelijkheid gegeven om de kosten van herhuisvesting terug te vorderen van de eigenaar. Dit zou gemeenten er toe moeten aanzetten sneller tot herhuisvesting van bewoners over te gaan.

De bepaling rond de herhuisvesting is een krachtig wapen in de strijd tegen de krotverhuur en de huisjesmelkerij, waar reeds lang vraag naar is, zeker ook vanuit de lokale besturen. Het valt dan ook te hopen dat er van deze mogelijkheid gebruik zal gemaakt worden, ondanks de bijkomende administratieve lasten die in de opstartfase afschrikwekkend zouden kunnen werken.

Verder is het vaak niet enkel een kwestie van het moeten opdraaien als gemeente voor de financiële gevolgen van de herhuisvesting. Er moeten natuurlijk ook huisvestingsmogelijkheden zijn. Zelfs indien een gemeentebestuur op de private huurmarkt een woning wil huren, is die vaak niet voor handen.

Het probleem zal dus vermoedelijk ook in de volgende werkjaren in aanzienlijke mate de werking van de Wooninspectie beïnvloeden.

Tot slot werd de Vlaamse Wooninspectie dit zesde jaar in toenemende mate geconfronteerd met de problematische huisvesting van buitenlandse werknemers. Het gaat daarbij niet noodzakelijk om illegale werknemers, want zij zijn meestal afkomstig uit de nieuwe EU-lidstaten. Toch wordt vastgesteld dat ook deze mensen vaak in een problematische huisvestingssituatie terecht komen.

## 5.2 Aanbevelingen

Naar goede gewoonte worden in het jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie aanbevelingen gedaan aan de beleidsmakers. In het verleden werd zo o.m. door de Wooninspectie het invoeren van een herstellvordering voorgesteld, wat door de Vlaamse decreetgever werd gevolgd.

### 1. De versterking van het instrument van de herstellvordering

Bij de invoering van de herstellvordering in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet werd gekeken naar de herstellvordering, zoals gekend in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Hier en daar werd een wijziging aan het geldende systeem op gebied van de ruimtelijke ordening aangebracht.

De Vlaamse Wooninspectie vindt de herstellvordering een erg interessant en nuttig instrument. Zoals aangetoond in het vorige hoofdstuk, werden reeds heel wat herstellvorderingen ingediend.

Naar aanleiding van de voorbereiding van de inwerkingtreding van de herstellvordering en bij het opstellen van de eerste vorderingen, werden echter een aantal moeilijkheden opgemerkt bij de nieuwe bepalingen, die mogelijks een beperking op de bruikbaarheid van de herstellvordering leggen. Om die reden stelt de Wooninspectie voor enkele wijzigingen aan te brengen om de kracht van de herstellvordering, zoals uitgedacht door het Vlaamse Parlement, ten volle te laten spelen.

1.1 Zoals reeds eerder aangehaald<sup>24</sup> kan een herstellvordering enkel worden uitgebracht wanneer er een misdrijf is gepleegd. Daarvoor is vereist dat de woning of kamer 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 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).

Het te huur aanbieden van een woning of kamer moet duidelijk gezien worden als een poging tot krotverhuur. Poging tot wanbedrijf is slechts strafbaar voor zover het uitdrukkelijk in de wet is bepaald. De Vlaamse decreetgever zou er voor kunnen opteren om de poging uitdrukkelijk strafbaar te stellen in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Hierdoor kan ook van iemand die poogt aan krotverhuur te doen, het herstel worden geëist. De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet dienen de straf voor de poging afzonderlijk te bepalen.

1.2 Voor de bepalingen inzake de herstellvordering werd hoofdzakelijk gekeken naar het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Een in materies van ruimtelijke ordening erg nuttig gebleken instrument werd daarbij niet overgenomen, m.n. de bepaling van artikel 137, § 1, vierde lid. 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 verkoops prijs 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.

1.3 Het herstel van de vastgestelde gebreken krijgt door de ingevoerde herstellvordering<sup>25</sup> veel meer aandacht. Momenteel houdt het rapporteringsprogramma van de Wooninspectie daarmee nog geen rekening. Dit zal zo snel mogelijk aangepast worden, zodat in het volgende jaarverslag ook een beeld kan gegeven worden over de gevallen waarin het optreden van de wooninspecteurs effectief tot herstel of regularisatie van de toestand heeft geleid, niet alleen door toedoen van de herstellvordering, maar ook bijvoorbeeld onder druk van het besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid of de heffing.

---

<sup>24</sup> Zie bladzijde 41.

<sup>25</sup> Maar ook door de invoering van het snelherstel in de administratieve procedure.

## 2. Toepassing van eigen administratieve maatregelen binnen de strafrechtelijke procedure

In de praktijk stellen de wooninspecteurs vaak schrijnende toestanden vast. Veel panden zijn ernstig ongeschikt en halen een hoog aantal strafpunten. Dikwijls zijn er ook ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's, waardoor ook de onbewoonbaarheid dient geadviseerd te worden.

Wanneer wordt vastgesteld dat er rechtstreeks gevaar is voor de gezondheid en de veiligheid van de bewoners (bv. acuut CO-gevaar of instortingsgevaar), dient er onmiddellijk opgetreden te worden. Zoniet komt men in een paradoxale situatie terecht: enerzijds wordt officieel vastgesteld dat de woning onbewoonbaar is en dus gevaarlijk voor de bewoners, anderzijds blijven de bewoners in die woning.

In zulke gevallen zal de wooninspecteur daarom onmiddellijk (telefonisch of per fax) na zijn onderzoek ter plaatse het nodige doen om de burgemeester op de hoogte te brengen van de gedane vaststellingen en hem te verwittigen van de ernst van de situatie. Tegelijk zal de burgemeester dan gewezen worden op zijn verantwoordelijkheden met betrekking tot de herhuisvesting van de bewoners<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Dit is uiteraard niet nodig in die gevallen waarin het onderzoek ter plaatse reeds in samenwerking met de gemeente verloopt.

## **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

## ERRATUM “RAPPORT ZES JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE”

Op bladzijde 17 van het jaarverslag is een foutje geslopen in de eerste tabel.

Hieronder vindt u de correcte tabel:

	Kamers	Woningen	Totaal
Aantal	344	413	757
Gemiddeld aantal strafpunten	30,85	35,75	33,30
Aantal met > 50 strafpunten	60	106	166
Percentage met > 50 strafpunten	17,44	25,66	21,93

Tegenover het vijfde werkjaar zien we een stijging van het aandeel kamers met meer dan 50 strafpunten (van 12,94% naar 17,44%), wat er op wijst dat kamerbewoning een erg preciaire vorm van huisvesting blijft. Het aandeel woningen met meer dan 50 strafpunten is licht gestegen (van 24,55% naar 25,66%).