

# VERSLAG ACHT JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE

Een evaluatie  
April 2010



VLAAMSE OVERHEID  
Agentschap Inspectie RWO  
Wooninspectie

Vlaamse overheid



## **1. Inleiding**

## **2. De Vlaamse Wooninspectie in 2009**

- 2.1. De principes van de woningkwaliteitsbewaking
- 2.2. De mensen en de middelen van de Vlaamse Wooninspectie
- 2.3. Samenwerking met andere diensten

## **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 seizoensarbeiders
- 3.6. De bewoners
- 3.7. De verhuurders
- 3.8. De huurprijzen
- 3.9. Gerechtiglijk gevolg
  - 3.9.1. Inleiding
  - 3.9.2. Gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde

## **4. De herstellvordering**

- 4.1. Het indienen van de herstellvordering
- 4.2. De resultaten van de herstellvordering
- 4.3. Herstellvordering 2.0

## **5. Conclusies**

- 5.1. Grenzen aan de groei?
- 5.2. Aanbevelingen

## **Bijlage: coördinaten Vlaamse Wooninspectie**

**Acht jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie  
D/2010/3241/062**

**Verantwoordelijke uitgever:**

**Tom Vandromme, Koning Albert II-laan 19, bus 22, 1210 Brussel**

## **1. Inleiding**

Afgelopen werkjaar timmerde de Vlaamse Wooninspectie verder aan de verbetering van de woningkwaliteit in het Vlaamse Gewest, ondertussen al voor het achtste jaar.

Het achtste werkjaar liep van 1 oktober 2008 tot en met 31 december 2009. Het werkjaar werd verlengd met drie maanden, zodat in de toekomst over kalenderjaren kan gesproken worden en er duidelijker gecommuniceerd kan worden.

Naar jaarlijkse gewoonte wordt in dit jaarverslag getracht een duidelijk en volledig beeld te schetsen van de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit in Vlaanderen. De Vlaamse Wooninspectie opereert namelijk steeds binnen strafrechtelijke procedures, waarbij de verhuurder van een verkrotte woning wordt geverbaliseerd en hij mogelijks wordt blootgesteld aan strafrechtelijke vervolging.

Samen met de administratieve handhaving, uitgevoerd door het agentschap Wonen-Vlaanderen, en de gemeentelijke maatregelen tegen leegstand, verkrotting en verwaarlozing wordt zo gestreefd naar de verwezenlijking van het grondwettelijke recht op behoorlijke huisvesting, zoals gegarandeerd door artikel 23, 3<sup>o</sup> van de Grondwet.

De Vlaamse Wooninspectie treedt echter niet enkel sanctionerend op. Het streven naar het herstel van de woningkwaliteit neemt immers een belangrijke plaats in binnen de taken en bevoegdheden van de wooninspecteurs. Daarmee worden het opsporen en bestraffen enerzijds en het verbeteren van de woningkwaliteit anderzijds beide kanten van dezelfde medaille.

Het verbeteren van de woningkwaliteit, met behulp van het instrument van de herstellvordering, zal uitgebreid toegelicht worden in een afzonderlijk hoofdstuk.

Wij wensen u in ieder geval veel leesplezier.

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

De jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie kan u downloaden op [www.rwo.be](http://www.rwo.be) (doorklikken naar Inspectie RWO en publicaties).

April 2010

## **2. De Vlaamse Wooninspectie in 2009**

### **2.1. De principes van de woningkwaliteitsbewaking**

Elke burger heeft het recht om een menswaardig leven te leiden. De overheid moet daarvoor onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting garanderen.

Binnen de Belgische bevoegdheidsverdeling staan de gewesten in voor de uitvoering van dit grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting. De gewesten zijn bevoegd voor "de huisvesting en de politie van de woongelegenheden die een gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid".

De Vlaamse decreetgever stemde daarvoor de Vlaamse Wooncode<sup>1</sup> en het Kamerdecreet<sup>2</sup>.

Naast de betaalbaarheid, de woonzekerheid en de goede woonomgeving, vormt de woningkwaliteit een belangrijk onderdeel van het recht op een behoorlijke huisvesting. **Zonder dat bewoners over kwalitatieve huisvesting beschikken is het recht op behoorlijke huisvesting niet gegarandeerd.** De vraag naar goede woningkwaliteit is een terechte bekommernis van zowel eigenaar-bewoners als huurders op de private huurmarkt en sociale huurders.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet voorzien in elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die van toepassing zijn op alle woningen in het Vlaamse Gewest. De Vlaamse overheid doet belangrijke inspanningen om het decretale minimale kwaliteitsniveau voor alle Vlaamse woningen te garanderen. Er wordt geïnvesteerd in een sociaal woonaanbod, de overheid kent renovatiepremies toe, er zijn premies voor energiebesparende maatregelen,...

Zowel de Vlaamse Wooncode als het Kamerdecreet volgen op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking een tweesporenaanpak:

*Enerzijds* werd een administratieve procedure uitgewerkt, verzorgd door het agentschap Wonen-Vlaanderen, waar men na kwaliteitsonderzoeken indien nodig de burgemeester adviseert een woning of een kamer ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Aan eigenaars van panden die gedurende lange tijd ongeschikt of onbewoonbaar blijven wordt een heffing opgelegd.

*Anderzijds* kunnen verhuurders van ongeschikte of onbewoonbare woningen of kamers ook strafrechtelijk aangepakt worden. Van diegenen die uit winstoogmerk huizen en kamers verhuren mag verwacht worden dat zij de nodige inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden. De strafrechtelijke aanpak wordt verzorgd door de Vlaamse Wooninspectie.

Het verhuren of ter beschikking stellen van een gebrekkige (kamer)woning wordt door de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet strafbaar gesteld met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Ook het verhuren of ter beschikking stellen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd, kan met dezelfde straffen bestraft worden.

Bij veroordeling wegens krotverhuur dienen bovendien ook de ontvangen huurgelden verbeurd verklaard te worden.

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur<sup>3</sup>. Van bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie in november 2001 werden een aantal

---

<sup>1</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19 augustus 1997.

<sup>2</sup> Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, B.S. 7 maart 1997.

prioriteiten vastgelegd, die quasi ongewijzigd bleven gedurende de eerste acht werkingsjaren.

Deze prioriteiten zijn<sup>4</sup>:

1. Ongeschikte en onbewoonbare woningen waarvoor via de administratieve procedure geen oplossing kan worden bereikt en die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden
2. Woningen met gebreken die ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden voor de bewoners of woningen die op flagrante wijze overbewoond zijn
3. Alle vormen van wonen op kamers of vormen van klein wonen, zoals het wonen op kleine studio's in opgedeelde eengezinswoningen
4. Wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning
5. De georganiseerde vormen van verhuren van niet-conforme woningen zoals het serieel verhuren van slechte woningen en het verhuren via vennootschappen
6. Optreden in een bredere gerechtelijke onderzoeksopdracht op vraag van gerechtelijke instanties of andere overheden (mensenhandel, prostitutie, illegale tewerkstelling,...)

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. Door de gewijzigde omstandigheden waarin de Wooninspectie optreedt (o.a. de invoering van de herstellvordering, wijzigingen op de woningmarkt door de doorgedreven kwaliteitsbewaking,...) zullen deze prioriteiten in het negende werkjaar strikter toegepast moeten worden (zie verder 5.2).

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering op 9 september 2007 beperkt het optreden van de wooninspecteur zich niet meer enkel tot het opsporen en verbaliseren van krotverhuur. Zoals al aangehaald in de inleiding streeft de wooninspecteur in een volgende fase actief naar de verbetering van de woningkwaliteit door de eigenaars en verhuurders van krotten er toe aan te zetten – en indien nodig gerechtelijk te dwingen – hun krot te renoveren om het te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

## **2.2. De mensen en de middelen van de Vlaamse Wooninspectie**

Een degelijke en efficiënte Wooninspectie moet actief aanwezig zijn op het terrein. Wooninspecteurs en technici doorkruisen het grondgebied van het Vlaamse Gewest; het uitvoeren van woningkwaliteitsonderzoeken vormt immers nog steeds de kerntaak van de Wooninspectie. De resultaten van de onderzoeken op het terrein worden steeds in een proces-verbaal verwerkt en – voor zover nodig – in een herstellvordering. De panden waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht worden nadien verder opgevolgd en gecontroleerd wanneer de eigenaar meldt alle gebreken te hebben hersteld.

De Wooninspectie is voornamelijk decentraal georganiseerd met wooninspecteurs die het grondgebied van een provincie als hun actieterrein hebben.

Deze wooninspecteurs doen de vaststellingen op het terrein, verbaliseren en stellen herstellvorderingen op. Zij onderhouden ook de contacten met andere overheden en inspectiediensten (zie onder 2.3). Tijdens de vaststellingen ter plaatse wordt de wooninspecteur steeds vergezeld van een technicus met een degelijke opleiding inzake stabiliteit, elektrische installaties, gasinstallaties, gas, vochtproblemen, binnenmilieu,... In elke decentrale cel is er minstens één wooninspecteur en één technicus.

---

<sup>3</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>4</sup> Verdere toelichting bij deze prioriteiten is terug te vinden op bladzijde 4 en 5 van het jaarverslag over het zesde werkjaar.

Op de centrale dienst in Brussel worden de procedures voor de rechtbanken inzake het toekennen van de herstellvorderingen en de uitvoeringen van veroordelingen tot herstel opgevolgd. Tegelijk worden de decentrale cellen opgevolgd omwille van de uniformiteit in de strafrechtelijke aanpak en de herstellvorderingen en omwille van de rapportering aan het beleidsniveau.

Ondanks de zeer beperkte budgettaire ruimte slaagde het agentschap Inspectie RWO er in om de personeelscapaciteit licht uit te breiden. Omwille van de uitbreiding van de taken door de invoering van de herstellvordering, was deze uitbreiding zeer welkom.

Ook werd één van de technici van de Wooninspectie aangesteld als hoofdtechnicus om te zorgen voor de uniformiteit van de technische vaststellingen en om het opleidingsaanbod van de technici te coördineren.

Daarnaast zorgt ook de verdere samenwerking met de provinciale cellen van de stedenbouwkundige inspectie ervoor dat er efficiëntiewinst kan geboekt worden.

Het huidige personeelskader van de Wooninspectie ziet er als volgt uit. Niet alle functies zijn ingevuld door een voltijds personeelslid.

	Wooninspecteurs	Technici	Administratieven
Antwerpen	3	3	1
Vlaams-Brabant	2	1	1
West-Vlaanderen	1	1	-
Oost-Vlaanderen	3	2	1
Limburg	2	2	1
Hoofdbestuur	1	-	-
TOTAAL:	12	9	4

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

Reeds in het vorige jaarverslag wezen we op het feit dat de bevoegdheid om herstellvorderingen in te leiden door de Wooninspectie maximaal wordt ingevuld en op de aanzienlijke werklast die dat met zich brengt: 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 aanzienlijk aantal gevallen dient daarenboven meerdere malen ter plaatse gegaan te worden vooraleer een volledig herstel kan vastgesteld worden. Dat dit leidt tot een bijkomende werklast, is logisch. Uit de cijfergegevens met betrekking tot de uitgevoerde acties blijkt alvast dat deze hercontroles een aanzienlijk aandeel van het totale aantal controles uitmaken. De talrijke en vaak nutteloze (want nog niet integraal hersteld) hercontroles zorgen ervoor dat de Wooninspectie zich minder kan toespitsen op haar kerntaken: zware gevallen van verkrotting en huisjesmelkerij opsporen, verbaliseren en het herstel ervan vorderen.

De functie van wooninspecteur is een mandaatfunctie, waar volgens het Vlaamse personeelsstatuut geen bijzondere verloning aan verbonden is. De inwerkingtreding van de bepalingen met betrekking tot het opstellen en inleiden van herstellvorderingen op 9 september 2007 leidde tot een belangrijke uitbreiding van de functie-inhoud en een wijziging van de context waarin de wooninspecteurs moeten opereren. De implementatie van de nieuwe regelgeving werd/wordt dan ook beschouwd als een langjarig project. Om die reden werd/wordt aan de coördinerende wooninspecteurs een projecttoelage toegekend.

Omdat de effectieve bewoning via verhuur of terbeschikkingstelling bestanddeel van het misdrijf van krotverhuur is, vinden de woningonderzoeken van de wooninspectie omwille

van de bewijsvoering meestal plaats in de vroege ochtend of tijdens de avonduren. Bovendien moeten deze onderzoeken vaak uitgevoerd worden in weinig hygiënische omstandigheden en wordt het personeel soms blootgesteld aan verbale agressie. Momenteel wordt onderzocht op welke wijze aan het personeel dat de onderzoeken moet uitvoeren een passende beloning kan worden toegekend boven op het standaardloon, al dan niet ter vervanging van de toelagen die voorzien zijn in het Vlaams personeelsstatuut (bijzondere uren, gevaarlijk werk).

Naar aanleiding van de onderzoeken ter plaatse, werd vastgesteld dat de bewoners van de onderzochte woning soms met een aantal vragen achterblijven. Kunnen zij in de woning blijven wonen? Waar kunnen zij terecht voor ondersteuning in de zoektocht naar een nieuwe woning? Kunnen ze juridische ondersteuning krijgen? ... De Wooninspectie heeft daarom een aantal nuttige adressen verzameld en gebundeld in een folder. Deze folder werd vertaald in de meest voorkomende 18 talen, zoals het Engels, het Frans, het Bulgaars, het Turks, het Arabisch,... (zie voorbeeldje rechts). Aangezien de Wooninspectie niet zelf kan instaan voor de herhuisvesting en de verdere opvang van de bewoners van de verkrotte panden en evenmin hun particuliere belangen als slachtoffer en mogelijke benadeelde van de krotverhuur kan waarnemen, hoopt zij op die manier de bewoners op weg te helpen en te kunnen doorverwijzen naar de bevoegde diensten.



### **2.3. Samenwerking met andere diensten**

Zoals blijkt uit de tabel in 2.2, beschikt de Vlaamse Wooninspectie over vijftientig personeelsleden. Dat is redelijk beperkt, maar door de goede samenwerking met andere diensten van de Vlaamse Overheid en andere overheden en inspectiediensten slaagt de Wooninspectie erin om uitdrukkelijk aanwezig te zijn op het terrein in gans het Vlaamse Gewest (zie verder, punt 3.2).

In de eerste plaats loont de goede samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen en de steden en gemeenten (huisvestingsambtenaren). Zij zijn de ogen en oren van de Wooninspectie. Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde panden waarvan de verhuring verder gezet wordt, worden doorgegeven aan de wooninspecteurs. Hetzelfde geldt voor panden in zeer slechte toestand of panden die flagrant overbewoond zijn en waarvoor een onmiddellijk strafrechtelijk optreden dus verantwoord is.

Aangezien het initiatief voor de actie van de Wooninspectie in deze gevallen bij andere 'gespecialiseerde' diensten ligt, is er reeds informatie over het kwestieuze pand beschikbaar en rukt de Wooninspectie daardoor nauwelijks tevergeefs uit.

Ook de samenwerking met politiediensten loont. De afgelopen jaren werd geïnvesteerd in informatiesessies voor lokale en federale politie die hen vertrouwd maken met de gewestelijke woningkwaliteitsnormen, waardoor zij kunnen inschatten in welke gevallen best rechtstreeks de Wooninspectie kan ingeschakeld worden.

Aangezien de Wooninspectie ingebed zit in het strafrechtelijke apparaat dienen ook het parket en de onderzoeksrechters als handhavingpartners vermeld te worden. Via kantschriften en huiszoekingsbevelen worden aan de wooninspecteurs opdrachten

gegeven om vaststellingen te doen in panden waarvoor ernstige vermoedens zijn dat de woningkwaliteitsnormen niet gerespecteerd worden. Krotverhuur gaat immers niet zelden samen met andere strafrechtelijke inbreuken, zoals huisjesmelkerij, mensenhandel, zwartwerk, sociale en fiscale fraude,...

In het achtste werkjaar werden een aantal grote gerechtelijke onderzoeken gevoerd op bevel van de onderzoeksrechter waarbij systematisch alle panden van bepaalde eigenaars werden onderzocht.

Tot slot is er ook samenwerking met andere inspectiediensten, zoals de Inspectie Tewerkstelling en Sociale Economie en Toerisme Vlaanderen. Met hen zal in de loop van dit werkjaar een proefproject opgezet worden om permanente bewoning in verhuurde caravans en woonwagens in recreatieparken aan te pakken.

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

Het achtste werkjaar van de Wooninspectie liep van 1 oktober 2008 tot en met 31 december 2009. De in dit hoofdstuk vermelde cijfers hebben dan uiteraard ook enkel betrekking op deze periode.

Zoals reeds aangehaald in de inleiding telde het zevende werkjaar 15 maanden in plaats van de gebruikelijke twaalf. Hierdoor kunnen vanaf 2010 jaarverslagen opgesteld worden die betrekking hebben op een kalenderjaar.

Dit heeft uiteraard gevolgen voor de cijfers. Indien dit voor een goed begrip van de cijfers nodig is, zal de omrekening naar een werkjaar met 12 maanden gemaakt worden.

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

Het is ondertussen jaarlijkse gewoonte om een stijging van het aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten aan te kondigen. Dat is ook dit jaar weer het geval, mede veroorzaakt door het verlengde werkjaar.

In het achtste werkjaar werden in totaal 766 acties uitgevoerd (tegenover 403 in het zevende werkjaar). Gespreid over de acht werkjaren samen werden 2.352 acties uitgevoerd.

Werkjaar	1 + 2	3	4	5	6	7	8	Totaal
Acties	135	179	186	352	331	403	766	2.352

Er werden 526 aanvankelijke acties uitgevoerd en 240 navolgende acties. Bij aanvankelijke acties wordt een pand een eerste maal onderzocht; een navolgende actie heeft betrekking op een hercontrole van een eerder onderzocht pand, bv. omdat de eigenaar het herstel van het pand heeft gemeld of omdat in opdracht van het parket moet nagegaan worden of de bewoning nog steeds in dezelfde slechte omstandigheden gebeurt.

Het aantal geverbaliseerde panden bedroeg in het achtste werkjaar 787. Gespreid over de acht werkjaren samen werden 2.325 panden geverbaliseerd.

Werkjaar	1 + 2	3	4	5	6	7	8	Totaal
Geverbaliseerde panden	188	193	199	252	264	442	787	2.325

Het aantal geverbaliseerde woonentiteiten<sup>5</sup> steeg in het achtste werkjaar eveneens enorm. Tegenover de 1.462 geverbaliseerde woonentiteiten in het zevende werkjaar werden nu 2.390 woonentiteiten geverbaliseerd.

Elk geverbaliseerd pand bevatte in het achtste werkjaar gemiddeld 3,04 woonentiteiten (tegenover 3,30 in het zevende werkjaar en 2,86 in het zesde werkjaar).

Gespreid over acht werkjaren samen werden 7.438 woonentiteiten geverbaliseerd.

---

<sup>5</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	8	Totaal
Geverbaliseerde woonentiteiten	550	666	798	815	757	1462	2390	7.438

Zoals duidelijk blijkt uit de bovenstaande cijfers werden opnieuw aanzienlijke stijgingen genoteerd van zowel het aantal acties, geverbaliseerde panden als geverbaliseerde woonentiteiten.

Ook wanneer we deze cijfers herberekenen naar 12 maanden, zou dit met 613 acties, 630 geverbaliseerde panden en 1912 geverbaliseerde woonentiteiten nog steeds een sterke stijging betekenen. De Wooninspectie slaagt er ieder jaar weer in haar productiviteit te verbeteren, dankzij de enthousiaste inzet van het personeel, dat de noodzaak van zijn optreden dagelijks kan vaststellen.

Wanneer we kijken naar de onderverdeling tussen aanvankelijke en navolgende vaststellingen valt onmiddellijk de invloed van de herstellvordering op, al zijn er grote provinciale verschillen. Na het uitbrengen van de herstellvordering is de overtreder immers verplicht zijn woning te renoveren, wat nadien door de wooninspecteur moet vastgesteld worden.

Van de 2390 geverbaliseerde woonentiteiten werden er 1722 onderzocht binnen het kader van aanvankelijke vaststellingen en 668 in het kader van navolgende vaststellingen. Dat betekent dat 27,95% van de onderzochte woonentiteiten in heel Vlaanderen werd onderzocht tijdens een hercontrole.

Wat ook onmiddellijk opvalt is dat het aandeel hercontroles bij woningen over het algemeen hoger ligt dan bij kamers (30,68% bij woningen tegenover 24,03% bij kamers). Hieruit kan afgeleid worden dat eigenaars van woningen sneller een hercontrole vragen (en sneller bereid zijn om de gebreken aan hun panden te herstellen).

	% hercontroles bij kamers	% hercontroles bij woningen	% hercontroles bij kamers en woningen
Antwerpen	17,83	19,20	18,73
Vlaams-Brabant	38,34	36,26	37,26
West-Vlaanderen	0,00	5,38	3,23
Oost-Vlaanderen	14,12	50,13	35,59
Limburg	38,10	24,36	31,02
TOTAAL:	24,03	30,64	27,95

Het grote aantal hercontroles zorgt ervoor dat een aanzienlijk deel van de beschikbare capaciteit van de Wooninspectie niet meer naar het opsporen en verbaliseren van nieuwe gevallen van krotverhuur kan gaan. De talrijke en vaak nutteloze (want nog niet integraal hersteld) hercontroles zorgen ervoor dat de Wooninspectie zich minder kan toespitsen op haar kerntaken: zware gevallen van verkrotting en huisjesmelkerij opsporen, verbaliseren en herstel ervan vorderen.

Bovendien wordt vastgesteld dat een groot aandeel van de hercontroles voorbarig is: de gebreken zijn niet volledig weggewerkt en de hercontrole moet daardoor gevolgd worden door een nieuwe hercontrole, enzovoort. Gevallen waarbij tot vier keer ter plaatse moet gegaan worden vooraleer het integrale herstel kan worden vastgesteld zijn geen uitzondering.

Eigenaars moeten zich bewust zijn van de maatschappelijke kost van een voorbarige melding van herstel en moeten aangespoord worden enkel de uitvoering van de werken te melden wanneer de herstellvordering integraal is uitgevoerd.

Daarom wordt voorgesteld om een wijziging aan te brengen aan de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet om hercontroles betalend te maken. Vanuit het principe "de schuldlige betaalt", om te vermijden dat overtreders voorbarige meldingen van herstel doen en naar analogie met het woningkwaliteitsonderzoek door de gemeente met het oog op de aflevering van een conformiteitsattest, valt het perfect te verantwoorden dat deze hercontroles betalend worden. Ook in het Brussels Hoofdstedelijk gewest moet trouwens betaald worden voor de uitvoering van kwaliteitscontroles.

*Voorstel 1*

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

De Vlaamse Wooninspectie moet actief zijn over heel Vlaanderen. Hoewel krotverhuur nog vaak geconcentreerd is in bepaalde wijken van grote(re) steden, komt het ook in kleinere steden en in landelijke gemeenten voor. Om deze reden dient de Wooninspectie uiteraard ook over heel Vlaanderen actief te zijn. Krotverhuurders moeten weten dat er in heel Vlaanderen een reële pakkans is.

De tabellen op de volgende bladzijden met een overzicht van het aantal geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten per gemeente vormen zeker geen indicatie van de globale woningkwaliteit in die gemeente, maar illustreren enkel de geografische spreiding van het optreden van de Vlaamse Wooninspectie.

Verskillende factoren en de mate waarin er wordt samengewerkt met de gemeentelijke diensten en/of lokale politie,... zijn bepalend of vaak of minder vaak wordt opgetreden in een bepaalde gemeente.

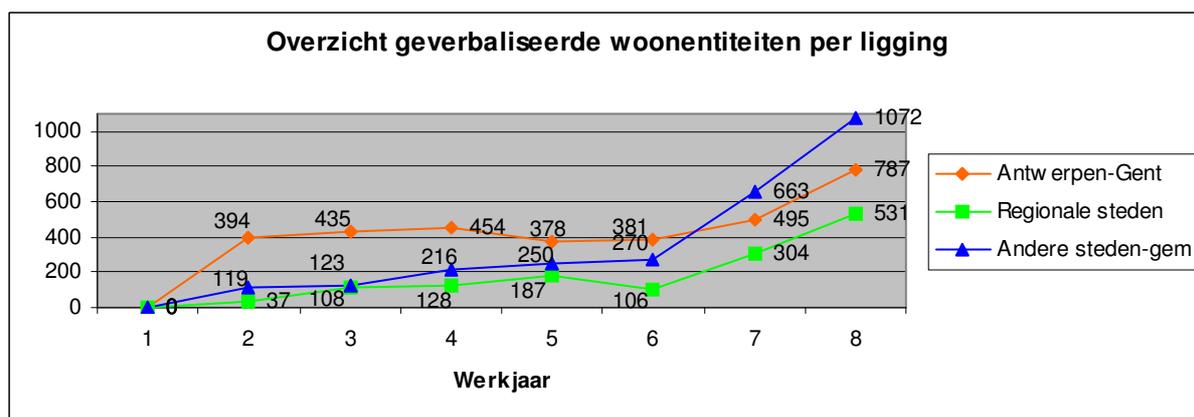
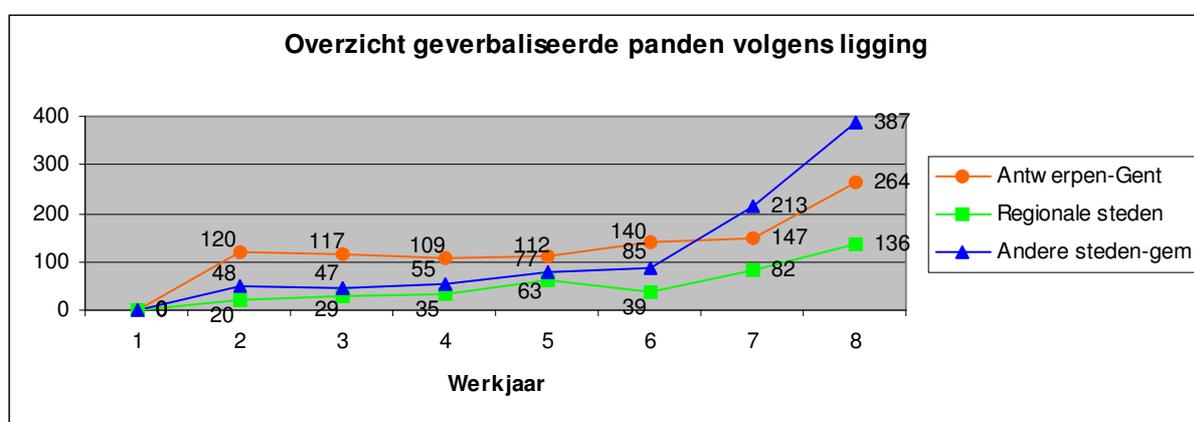
Een verhoogde aanwezigheid van krotverhuur wordt bijna altijd veroorzaakt door een grote of vergrote vraag naar (betaalbare) huisvestingsmogelijkheden. Indien de druk op de laagste segmenten van de huurmarkt toeneemt, ruiken krotverhuurders hun kans en slagen zij erin om gemakkelijk gebrekkige woningen, appartementen en kamers verhuurd te krijgen. Deze zouden niet verhuurd geraken bij een voldoende ruim aanbod. De vraagzijde van de huisvestingsmarkt is echter constant in beweging en fluctueert, waardoor er van overheidswege ook moeilijk op in te spelen valt. Verschillende factoren kunnen een invloed hebben, zoals bijvoorbeeld de nabijheid van bepaalde sectoren in de nijverheid (bv. vleesverwerking, woningbouw, wegenbouw,...) of de landbouw (fruitkweek in Limburg en de noordelijke Kempen, groententeelt in West-Vlaanderen), de aanwezigheid van gemeenschappen van buitenlanders, de trek naar de steden door asielzoekers en minder begoeden, het plaatsen van asielzoekers door OCMW's in steden,...

In het achtste werkjaar trad de Vlaamse Wooninspectie op in 129 gemeenten (tegenover 96 in het zevende werkjaar). Gelet op de 308 Vlaamse gemeenten betekent dit 40%. De Wooninspectie werkt dus actief verder aan een verbreding van de actieradius en zal in het komende jaar inspanningen leveren om ook die gemeenten te bereiken waar tot nu toe nog nooit vaststellingen zijn gebeurd. Daarbij wordt niet noodzakelijk bedoeld dat er in elke gemeente ook effectief woningonderzoeken dienen te gebeuren, maar wel dat er contacten met de gemeentelijke diensten moeten gelegd worden, zodat – indien nodig – wel vaststellingen kunnen gebeuren.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	7	8
Aantal gemeenten	12	23	37	42	47	60	96	129

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

	Achtste werkjaar		Zevende werkjaar	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen Gent	264	787	147	495
Regionale steden <sup>6</sup>	136	531	82	304
Andere steden en gemeenten	387	1072	213	663
<b>TOTAAL:</b>	<b>787</b>	<b>2390</b>	<b>442</b>	<b>1462</b>



In het vorige jaarverslag werd uitdrukkelijk gestreefd naar een sterker optreden in de provincies West-Vlaanderen en Limburg. Wanneer we de cijfers per provincie bekijken, zien we dat voor West-Vlaanderen een sterke procentuele stijging genoteerd wordt, terwijl dit ook het geval is voor Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. In

<sup>6</sup> De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

Limburg stijgt vooral het aantal geverbaliseerde woonentiteiten, waaruit kan afgeleid worden dat grote wooncomplexen werden geverbaliseerd. Wanneer we de 15 maanden van het werkjaar herberekenen naar 12 maanden zien we in Limburg een terugval van het aantal geverbaliseerde panden, die echter gecompenseerd wordt door de vermelde stijging van het aantal geverbaliseerde woonentiteiten.

De provinciale verdeling van het aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten ziet er voor het achtste werkjaar als volgt uit:

	Acties	Geverbaliseerde panden	Geverbaliseerde woonentiteiten	Entiteiten per pand
Antwerpen	226	232	758	3,27
Vlaams-Brabant	164	155	525	3,39
West-Vlaanderen	82	76	155	2,04
Oost-Vlaanderen	225	264	649	2,46
Limburg	69	60	303	5,05
TOTAAL	766	787	2390	3,04

Ook dit jaar werd de geografische spreiding van het aantal processen-verbaal ingekleurd op twee kaartjes van Vlaanderen, op basis van het aantal geverbaliseerde panden en het aantal geverbaliseerde woonentiteiten.

Daarna worden nog opgenomen:

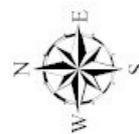
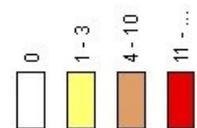
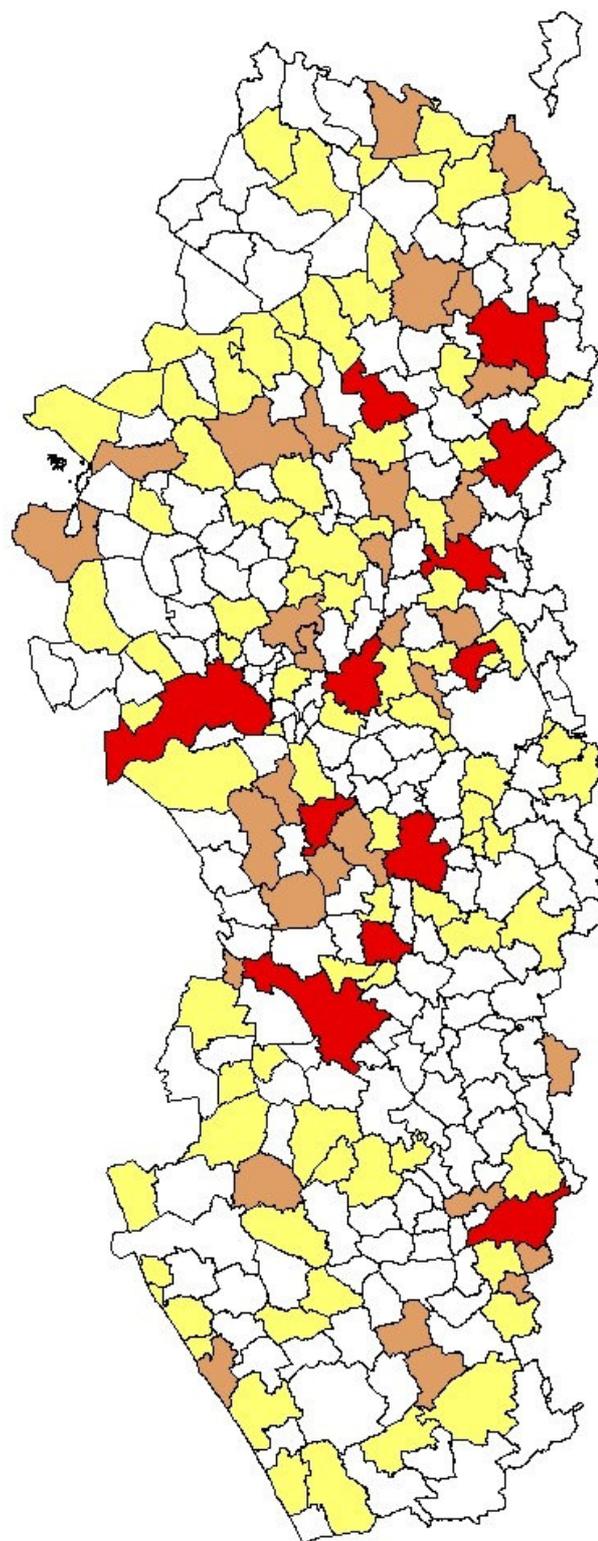
- grafiek met het aantal geverbaliseerde panden per gemeente
- grafiek met het aantal geverbaliseerde woonentiteiten per gemeente

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

Het gaat daarbij over:

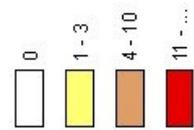
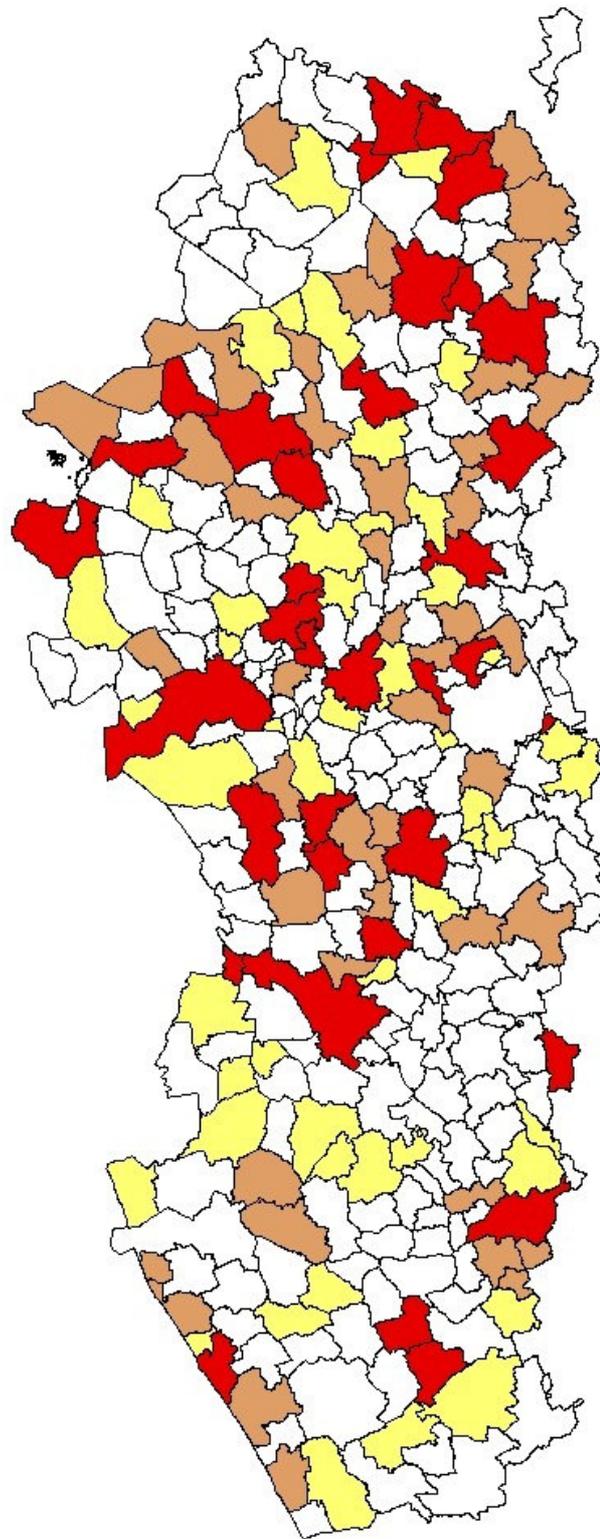
- |              |                            |                                    |
|--------------|----------------------------|------------------------------------|
| - Antwerpen: | 109 geverbaliseerde panden | 380 geverbaliseerde woonentiteiten |
| - Gent:      | 155 geverbaliseerde panden | 407 geverbaliseerde woonentiteiten |
| - Leuven:    | 32 geverbaliseerde panden  | 234 geverbaliseerde woonentiteiten |
| - Mechelen:  | 46 geverbaliseerde panden  | 85 geverbaliseerde woonentiteiten  |

## Overzicht gemeenten met gevaloriseerde panden



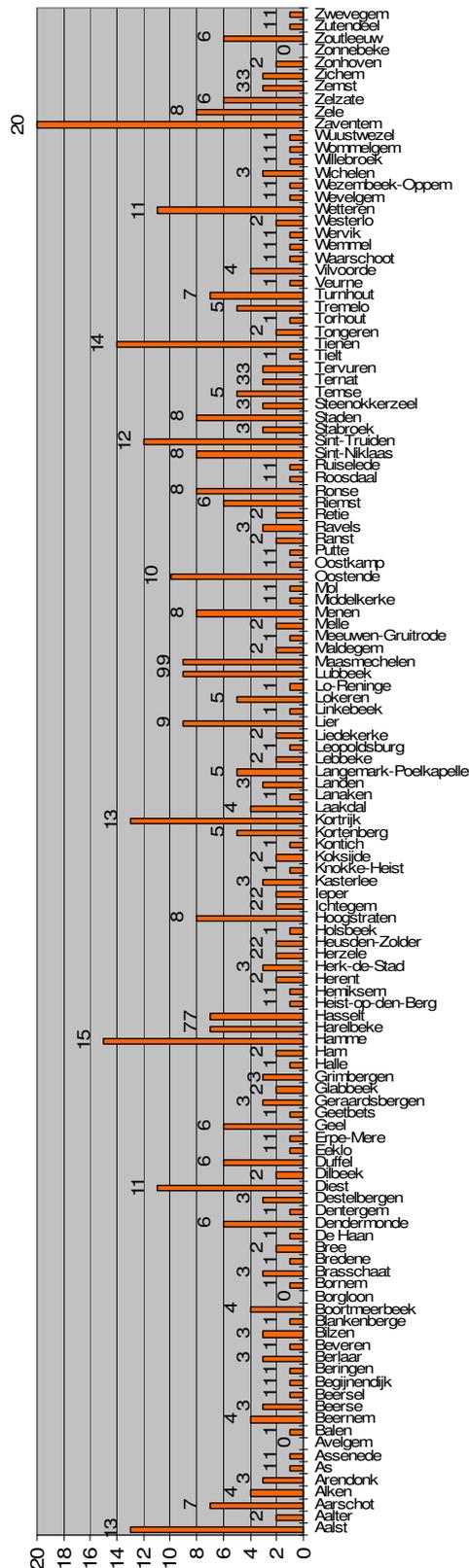
Data: Vlaamse Wooninspectie  
kaartlaag: AGIV

## Overzicht gemeenten met gevaloriseerde wooneenheden

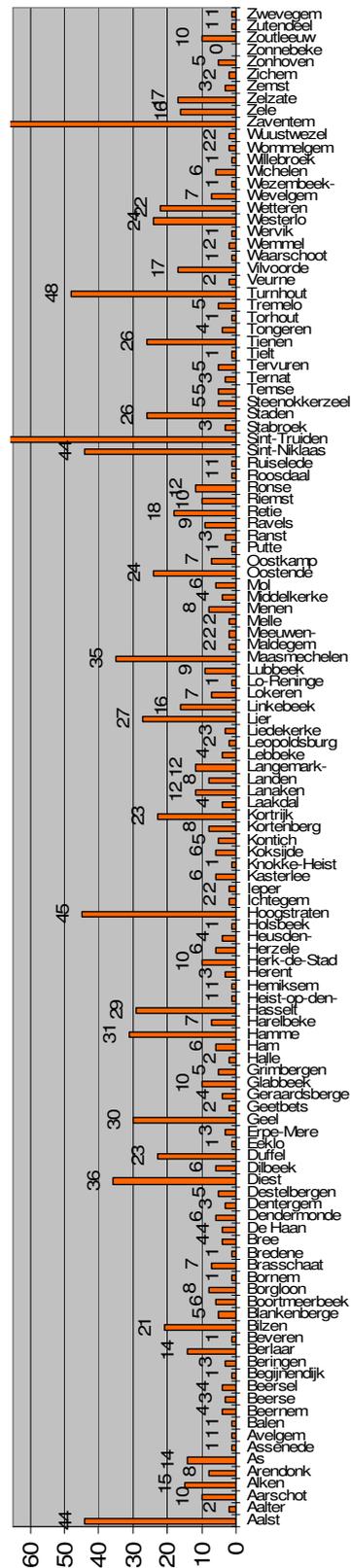


Data: Vlaamse Wooninspectie  
kaartlaag: AGIV

## Geverbaliseerde panden 8ste werkjaar



## Geverbaliseerde woontiteiten 8ste werkjaar



### **3.3. De gebreken**

#### **3.3.1. Het aantal strafpunten**

Zoals eerder aangehaald concentreert de Vlaamse Wooninspectie zich op de meest ernstige gevallen van krotverhuur. Dat komt steeds tot uiting in de hoge gemiddelde strafpuntenaantallen bij onderzoeken van de Wooninspectie.

Uit de 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 verhuring aanwezig zijn. Een aanvankelijke actie wordt maar opgestart als er ook voldoende garantie is op resultaat (geverbaliseerd pand, geverbaliseerde entiteit). Deze selectiviteit leidt er toe dat er nauwelijks sprake is van een nodeloos optreden van de Wooninspectie.

Hoewel de strafbaarstellingen in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het Kamerdecreet niet verwijzen naar een puntengrens of naar het technisch verslag, wordt door de technici van de Vlaamse Wooninspectie wel gebruik gemaakt van het technisch verslag en worden dezelfde richtlijnen gehanteerd bij het agentschap Wonen-Vlaanderen (administratieve procedure) en de Wooninspectie (strafrechtelijke procedure). Dit komt de uniformiteit in de woningkwaliteitsbewaking uiteraard ten goede.

Zoals gesteld geldt er binnen de strafrechtelijke procedure geen puntengrens en is er sprake van een misdrijf zodra één gebrek wordt vastgesteld:

*"Op administratief gebied bestaat er inderdaad een wettelijk gedoogbeleid. Indien minder dan 15 punten op het technisch verslag voorkomen moet de gewestelijk ambtenaar de ongeschiktheid niet adviseren. Dezelfde inschikkelijkheid bestaat niet wanneer de zaak het strafrechtelijk stadium bereikt. Elke schending van de veiligheids- en kwaliteitsnormen is strafbaar. Artikel 17 van het Kamerdecreet voorziet niet in een puntengrens: van zodra er ook maar één gebrek wordt vastgesteld is er een misdrijf, dit wil zeggen vanaf 1 strafpunt."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Gent, 1 februari 2010, nr. 2010/442.

*"Elke schending van de kwaliteitsnormen is strafbaar."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Dendermonde, 25 september 2009, nr. 2823.

Dat er geen puntengrens geldt binnen de strafrechtelijke procedure, betekent in het geheel niet dat de Wooninspectie zich zou richten op panden met een beperkt aantal gebreken. Volgende tabel biedt meer gedetailleerde info over de gemiddelde strafpuntenaantallen.

	KAMERS	WONINGEN
Aanvankelijke vaststellingen	72,50	49,75
Navolgende vaststellingen	43,37	11,63
Totaal	65,11	39,49

Het gemiddelde strafpuntenaantal ligt dit jaar opnieuw ontzettend hoog en is zelfs nog gestegen tegenover het zevende werkjaar (voor de aanvankelijke vaststellingen gemiddeld 62 strafpunten voor kamers en 44 voor woningen).

De vorig jaar getrokken conclusie dat het vernieuwde technische verslag (in werking sinds 1 februari 2008) een verhoging van het strafpuntenaantal tot gevolg had, moet bijgevolg behouden blijven.

Vooral het gemiddelde strafpuntenaantal voor de aanvankelijke vaststellingen is relevant: dit zijn de woonentiteiten waar de wooninspecteur voor de eerste maal vaststellingen doet (nieuwe gevallen).

In geval van navolgende vaststellingen gaat de wooninspecteur opnieuw ter plaatse in een woonentiteit waar hij reeds eerder vaststellingen heeft gedaan. Dit kan op vordering van het parket zijn (er is dan niet noodzakelijk iets gewijzigd aan de fysieke toestand van het pand), maar ook na een melding van herstel van de eigenaar. Aangezien eigenaars in principe enkel om een hercontrole zouden moeten vragen wanneer zij *alle* gebreken hebben hersteld (pas dan is de herstellenvordering zonder voorwerp), haalt dit het gemiddelde strafpuntenaantal uiteraard naar omlaag. Toch blijft dit aantal (zeker voor kamers) nog hoog.

Het gemiddelde strafpuntenaantal voor kamers blijft gevoelig hoger liggen dan voor woningen. Kamerbewoning blijft dus zonder twijfel de meest precare vorm van bewoning en de bewoners van kamers blijven daardoor vatbaarder voor uitbuiting.

Dit wordt ook duidelijk bij de verhoren van de bewoners van kamers: een aanzienlijk deel onder hen verklaart dat ze actief op zoek zijn naar een andere woongelegenheden en liefst zo snel mogelijk een studio of appartement willen betrekken. De hogere huurprijs of hun vreemde origine houdt hen echter tegen om effectief te verhuizen.

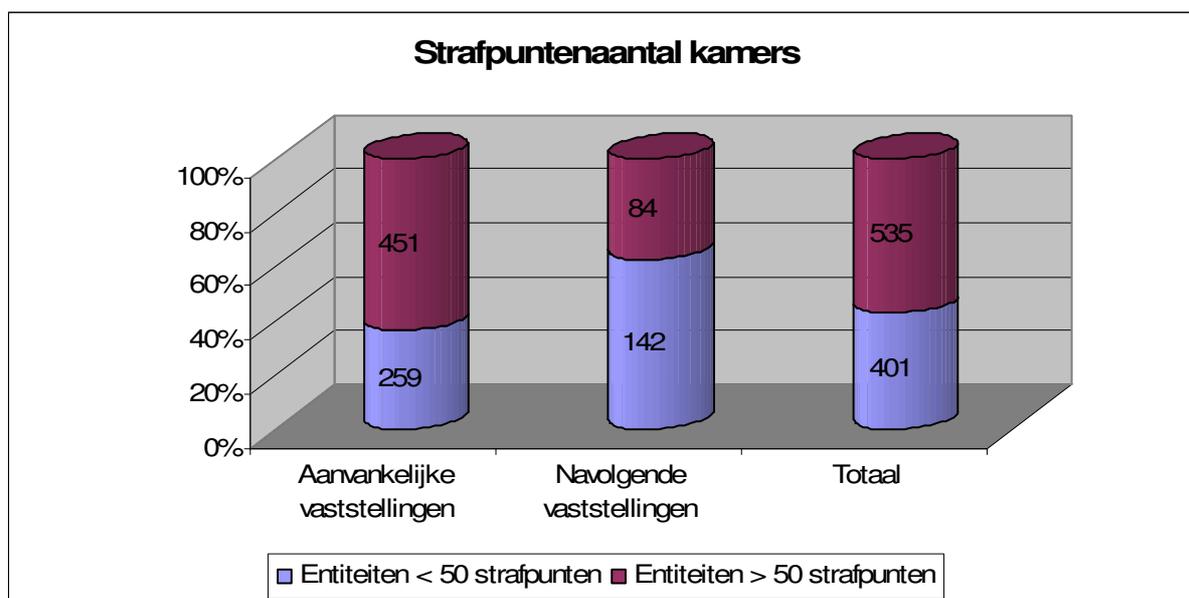
*"Ik heb deze kamer gevonden via een zoekertje in de Streekkrant. Ik logeerde bij een vriend want mijn vorige appartement heb ik verlaten omdat de huur werd opgeslagen. Ik heb dit aangenomen omdat ik tevreden was dat ik iets gevonden had. Ik ben tevreden dat ik een dak boven mijn hoofd heb. Ik ga na 1 jaar proberen vertrekken."*

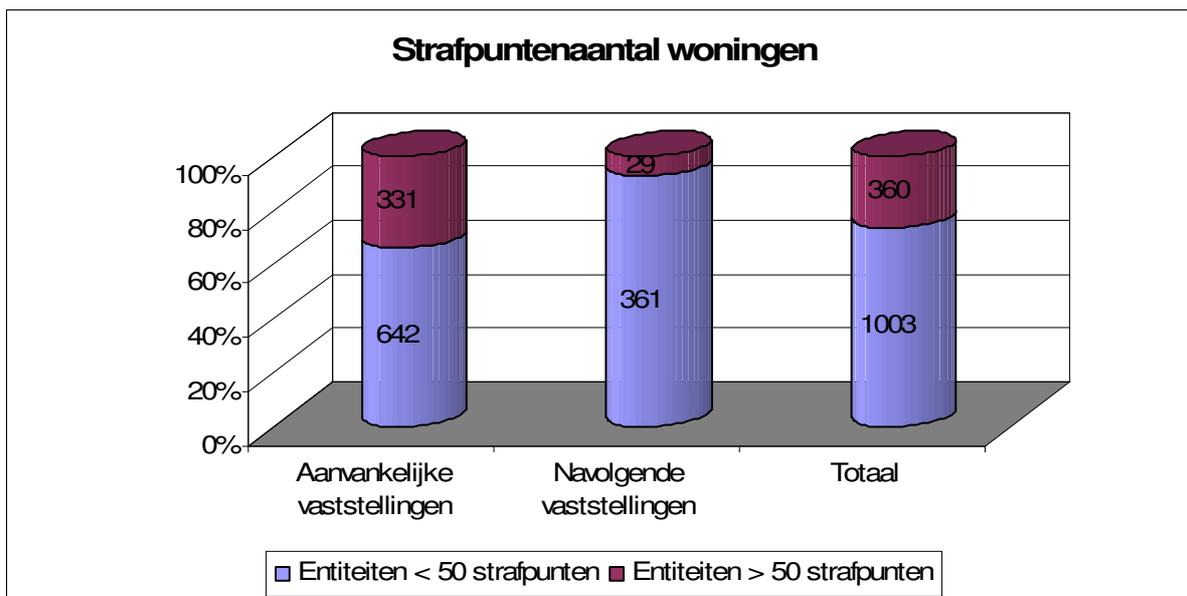
Bron: verklaring van een huurder van een kamer in het Gentse.

De slechte woningkwaliteit van kamers wordt duidelijk gevisualiseerd wanneer we kijken naar het aandeel woonentiteiten met meer dan 50 strafpunten.

Het aandeel kamers met meer dan 50 strafpunten bedroeg 57,16%; voor woningen bedroeg dit 26,41%. Tegenover het zevende werkjaar wordt hier voor de kamers een aanzienlijke stijging vastgesteld van 39,63% naar 57,16%, terwijl het aandeel voor woningen stabiel bleef (in het zevende werkjaar bedroeg dit 26,63%).

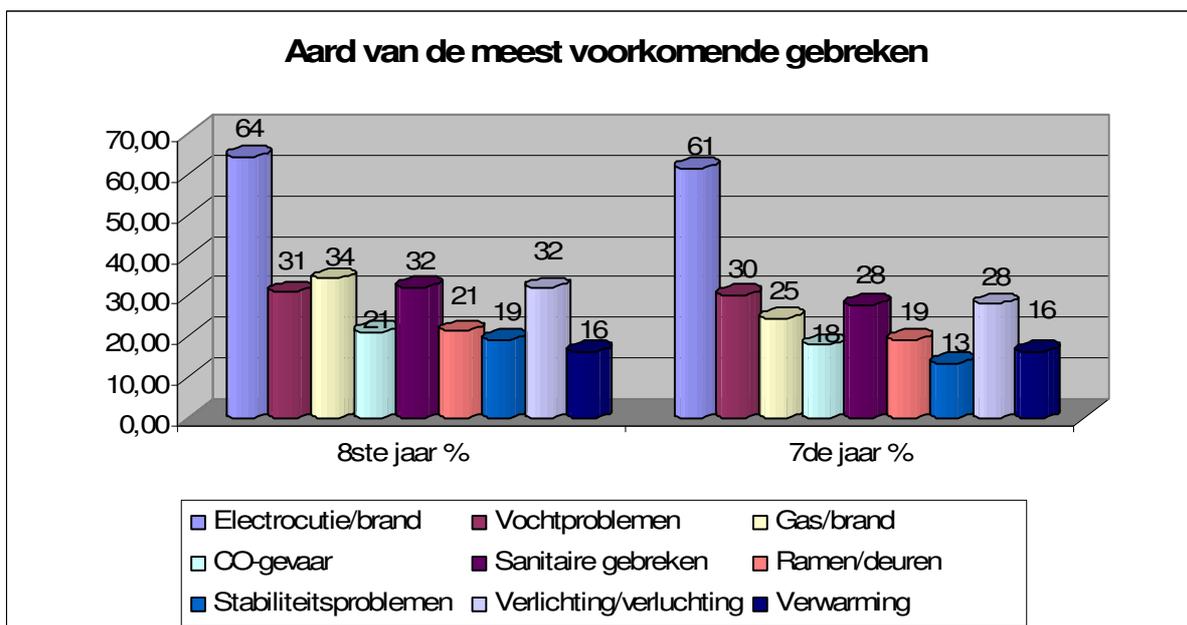
Bij de aanvankelijke vaststellingen haalt zelfs 63,52% van de onderzochte kamers een strafpuntenaantal van meer dan 50!





### 3.3.2. De aard van de gebreken

In de aard van de vastgestelde gebreken vallen al enkele jaren geen opmerkelijke verschillen vast te stellen. Behoudens kleinere verschuivingen blijft dit over de jaren heen redelijk stabiel.



De grootste problemen worden vastgesteld bij de elektrische installaties (64% van de onderzochte woontiteiten), waar open en aanraakbare elektrische geleiders, slecht aangesloten stopcontacten en lichtsakelaars en onvakkundig uitgebreide installaties in veel omstandigheden een groot risico voor de veiligheid van de bewoners vormen. De bewoners kunnen hierdoor niet enkel geëlectrocuteerd worden; een slechte elektrische installatie houdt ook een risico op brand in.

*"Defecte elektriciteitskast oorzaak fatale brand.*

*De 60-jarige Frank Franck liet woensdagmorgen het leven in de verwoestende appartementsbrand in de Sint-Rochusstraat in Deurne. (...) Volgens parketwoordvoerster Dominique Reyniers was de brand ontstaan aan de elektriciteitskast. Dat de oorzaak van de brand met de elektriciteitsinstallatie had te maken, werd woensdag al gesuggereerd door bewoner Mario. Volgens hem waren er al langer problemen met de elektriciteit in het gebouw. Hij bestempelde de elektriciteitsinstallatie als stokoud. (...)"*

Bron: Gazet Van Antwerpen, 5 maart 2010

Ook vochtproblemen maken naar jaarlijkse gewoonte een aanzienlijk aandeel van de vastgestelde gebreken uit (31%). Vochtproblemen leveren meestal geen onmiddellijk risico op voor de veiligheid van de bewoners, maar zullen op langere termijn een nefaste invloed hebben op de gezondheid van de bewoners. Bovendien zijn vochtproblemen vaak symptomen van een slecht onderhouden woning en tast het vochtprobleem de woning steeds verder aan, waardoor deze in versneld tempo verder degenereert.

De combinatie van vochtige muren met een elektrische installatie, laat staan een gebrekkige elektrische installatie, levert uiteraard wel een onmiddellijk en ernstig risico op voor de bewoners.

Verder blijft ook het risico op CO-vergiftiging aanwezig in ongeveer één vijfde van de onderzochte woningen (21%). Hoewel dit op het eerste zicht een klein aandeel lijkt, dient hierbij de bemerking gemaakt te worden dat een risico op CO-vergiftiging een onmiddellijk en ernstig risico voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners inhoudt. Slecht of niet-aangesloten gasgeisers, onvoldoende hoog opgetrokken schouwen (met risico op onderdruk), afvoerleidingen in niet-conforme materialen, onvakkundig geplaatste afvoeren (dalende afvoerleiding, scherpe bochten,...) of het gebrek aan de nodige verluchting houden een reëel risico in voor de bewoners.

Dat het risico niet overdreven wordt, moet nog te vaak worden vastgesteld bij berichten over CO-doden of -gewonden in de pers, ondanks de waarschuwingen tijdens het weerbericht en informatiecampagnes.

*"Op 26 december 2009 zijn wij allemaal naar het Sint-Lucas ziekenhuis gebracht door CO-vergiftiging. Er was 48% CO in heel de woning. Ook de andere bewoners zijn naar het ziekenhuis gebracht. De boiler is sindsdien verzegeld en er is nu geen warm water meer. Volgens de dokters is het een wonder dat we nog leven. De eigenaar is op de hoogte maar doet niets. Hij komt alleen elke maand zijn geld ophalen."*

Bron: verklaring van een huurster van een kamer in het Gentse.

*"CO-intoxicatie door slechte boiler*

*Een moeder en haar drie kinderen zijn zaterdagochtend uit voorzorg naar het ziekenhuis gebracht omdat in hun huis in de Diksmuidestraat CO-vergiftiging was vastgesteld. De brandweer kwam metingen uitvoeren. Ze heeft verhoogde, maar niet levensbedreigende CO-waarden gemeten. Die werden veroorzaakt door een slechtwerkende boiler in de badkamer. De vier personen van het gezin mochten in de loop van de ochtend het ziekenhuis weer verlaten."*

Bron: Het Nieuwsblad, 8 maart 2010

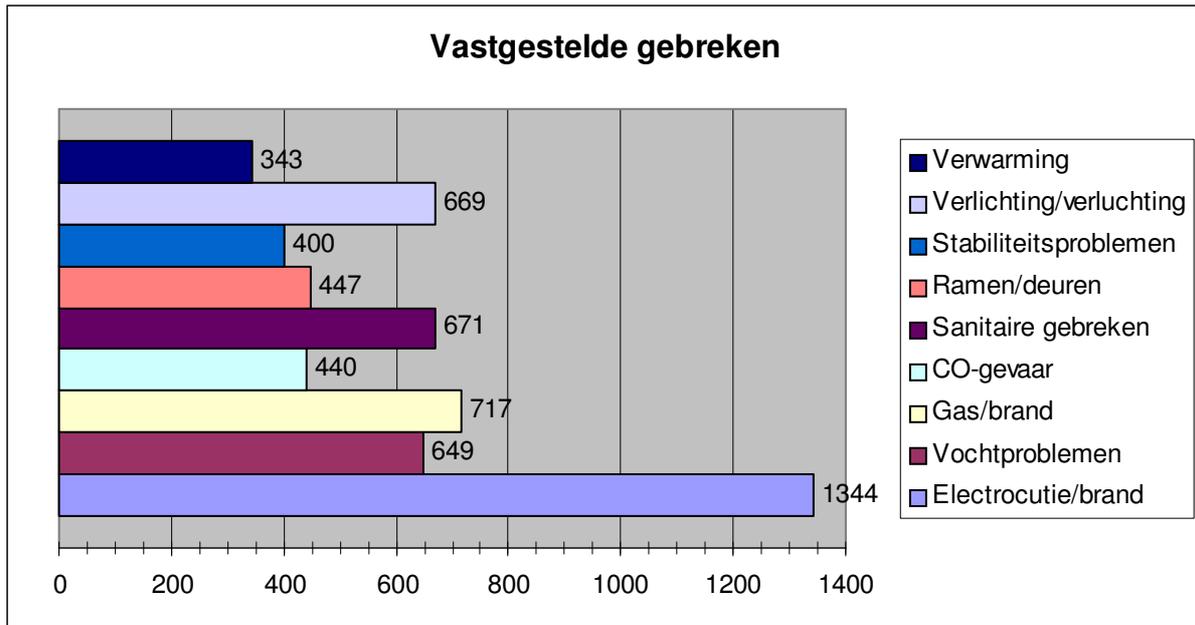
Tot slot vermelden we ook nog dat in 34% van de onderzochte woonentiteiten problemen met de gasinstallatie werden vastgesteld. Vaak voorkomende gevallen zijn het ontbreken van een gasstop op een niet-gebruikte gasleiding, onvoldoende bevestigde gasleidingen, gebruik van waterkoppelingen voor gasleidingen, stockage van gasflessen,... Al deze gebreken leiden tot een ernstig risico op ontploffing of brand.

*“Ontploffing in café Het Vissershuis in Kastel*

*Donderdagavond rond 19 uur was er een ontploffing in café Het Vissershuis aan De Braakstraat in Moerzeke-Kastel. Het café was op dat moment gesloten. Een gasfles die aan een fornuis was gekoppeld, is tot ontploffing gekomen. De achterbouw met een veranda is zwaar beschadigd. Ook in het café zelf sneuvelden de ramen. In de keuken brak ook een kleine brand uit.”*

Bron: Gazet Van Antwerpen, 5 februari 2010

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



Tijdens de vaststellingen ter plaatse klagen veel bewoners over de hoge energiekosten: geen isolatie in het dak, enkel glas, elektrische verwarmingstoestellen met een hoog verbruik...

De energiezuinigheid behoort momenteel echter niet tot de minimale kwaliteits- en veiligheidsvereisten uit de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet, waardoor op dit vlak geen vaststellingen kunnen worden gedaan. Wanneer de verwarmingsinstallatie geen veiligheidsrisico's veroorzaakt en er minimale verwarmingsmogelijkheden zijn, voldoet de woning en kunnen geen strafpunten toegekend worden.

Voor de bewoners is dit vaak onbegrijpelijk. Zij ervaren de hoge energiekosten terecht als een ernstig gebrek aan hun woning. Er kan daarom overwogen worden om de energiezuinigheid op te nemen in de kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Dit dient echter met de nodige omzichtigheid te gebeuren om te vermijden dat de invoering van deze bijkomende kwaliteitsnormen een te grote invloed op de huurmarkt heeft.

In een aantal gevallen wordt door de eigenaars en verhuurders aangevoerd dat de gebreken door de bewoners zelf werden veroorzaakt en dat zij er bijgevolg niet voor verantwoordelijk zijn.

In de eerste plaats zijn vele gebreken van structurele aard en dus een verantwoordelijkheid voor de eigenaar. Gebrek aan verlichtings- of verluchtingsmogelijkheden, onvoldoende elektrische voorzieningen, onvoldoende verwarmingsmogelijkheden,...: deze gebreken zijn fysisch met de woning verbonden, waardoor deze al aanwezig waren bij aanvang van de huurovereenkomst. Zij kunnen bijgevolg niet veroorzaakt worden door de bewoners.

Voor structurele gebreken die ontstaan tijdens de huurovereenkomst wordt de onderhouds- en herstelverplichting door het Burgerlijk Wetboek trouwens aan de verhuurder opgelegd (artikel 1720 B.W.).

Daarnaast legt de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet de plicht dat het pand aan de woningkwaliteitsnormen voldoet op aan de eigenaar ervan. Dit vloeit voort uit het feit dat de eigenaar de gevolgen van het ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit zal moeten dragen (verplichting tot sanering) en de heffing zal moeten betalen, maar vooral uit het feit dat hij eventueel strafrechtelijk kan vervolgd worden. Zelfs indien de gebreken door de huurder worden veroorzaakt, blijft de verantwoordelijkheid bij de eigenaar/verhuurder liggen. De decreetgever heeft de veiligheid en de gezondheid van de bewoners duidelijk laten primeren. De verhuurder heeft als sterkste contractspartij de verantwoordelijkheid en de mogelijkheid – en daarom ook de verplichting – om op te treden wanneer de huurders beschadigingen aanbrengen aan het verhuurde goed.

Enkel in de omstandigheid dat de verhuurder niet op de hoogte is van de staat van het verhuurde goed – en hij ook niet wordt geacht op de hoogte te zijn, gelet op zijn zorgvuldigheidsplicht als normale voorzichtige verhuurder – zal hij niet strafrechtelijk verantwoordelijk zijn voor de verhuur van een gebrekkige woning.

*"Weliswaar tonen de foto's in het dossier aan dat de huurders waarschijnlijk ernstige schade hebben veroorzaakt. De huurders kunnen evenwel niet verantwoordelijk worden gesteld voor... Met deze 23 strafpunten op het technisch verslag die met zekerheid aan de eigenaars zijn toe te schrijven, moet ook al besloten worden tot ongeschiktheid van de woning. Dat de huurders waarschijnlijk schade aanbrachten sluit dus de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaars niet uit."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Gent, 1 december 2009, nr. 2009/4137.

Ook standaardvermeldingen in het huurcontract dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst in goede staat zou zijn, betekent niet noodzakelijk dat er geen inbreuken op de gewestelijke kwaliteitsnormen kunnen zijn.

*"Uit de stukken blijkt dat het verhuurde goed op 25 april 2001 beantwoordde "aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zoals wettelijk vereist". Dit bewijst niet dat de woning toen beantwoordde aan alle voorschriften van de Vlaamse Wooncode. (...) Dit bewijst ook niet dat het goed, zoveel jaren later, ten tijde van de ten laste gelegde feiten, nog steeds voldeed aan de voorschriften van de Vlaamse Wooncode."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Gent, 1 december 2009, nr. 2009/4137.

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

De Wooninspectie stelt feiten vast en neemt in een verhoor van de bewoners hun verklaring af. De rechter beoordeelt binnen het decretale kader wie de verantwoordelijkheid draagt voor de feiten.

Voor foto's van de verschillende categorieën gebreken, kan worden verwezen naar de vorige jaarverslagen.

Symbolisch voor de slechte woningkwaliteit geven we nog volgende overweging uit de rechtspraak mee:

*"Op vraag van de rechtbank op de terechtzitting van ... of de beklaagde zelf in zo'n pand zou willen wonen, antwoordt de beklaagde dat hij dat niet zou willen."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Gent, 2 november 2009, nr. 2009/3630.

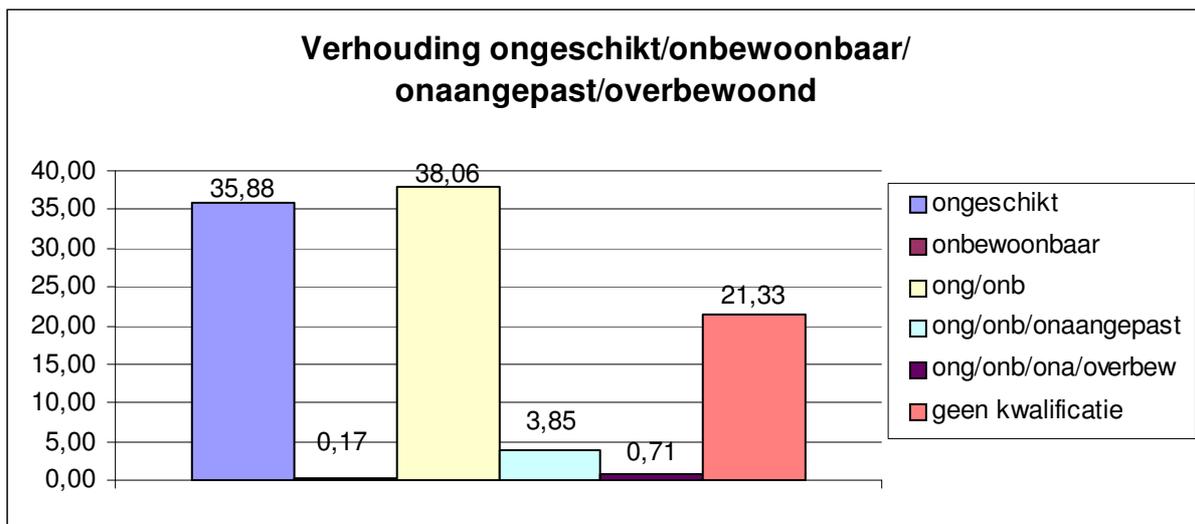
### **3.3.3. De gevolgen van de gebreken**

De conclusies van de woningonderzoeken door de wooninspecteurs en hun technici worden samengevat in het technische verslag en/of een omstandig verslag. Op basis daarvan kunnen de kwalificatie ongeschikt, onbewoonbaar, onaangepast en overbewoond worden toegekend aan de onderzochte woonentiteiten.

- **Ongeschikt**: de woning of kamer heeft 15 strafpunten of meer.
- **Onbewoonbaar**: er zijn ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners aanwezig.
- **Onaangepast**: de maximaal toegelaten bezetting (=bezettingsnorm) van de woning of kamer is overschreden.
- **Overbewoond**: de overschrijding van de bezettingsnorm leidt tot ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

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.

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 lamentabele woonsituatie.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat 38,06% van de onderzochte woonentiteiten als ongeschikt en onbewoonbaar moet worden gekwalificeerd. 35,88% is enkel ongeschikt en 0,17% kreeg enkel de kwalificatie onbewoonbaar.

In totaal kreeg 78,50% van de onderzochte en geverbaliseerde woonentiteiten de kwalificatie ongeschikt (tegenover 81,35% in het zevende werkjaar). Dit wil dus zeggen dat ongeveer vier vijfde van de door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte woonentiteiten ongeschikt is voor bewoning. Dit is natuurlijk een zeer ernstige vaststelling.

De kwalificatie 'ongeschikt-onbewoonbaar-onaangepast-overbewoond' bedraagt slechts 0,71%. 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.

De Wooninspectie gaat o.a. ter plaatse nadat het pand in de administratieve procedure ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard en de verhuring ondanks dat verder of opnieuw verhuurd wordt.

Het is echter niet noodzakelijk dat de woning of kamer voorafgaand ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard werd, vooraleer er sprake zou zijn van een misdrijf. Het is de feitelijke toestand van het pand die bepalend is voor het strafbaar verhuren van woonentiteiten, niet de juridische kwalificatie.

*"Het ten laste gelegde misdrijf – de overtreding van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode – is niet afhankelijk van het bestaan van een ongeschiktverklaring maar staat vast van zodra een woning wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl deze niet voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Gent, 17 november 2009, nr. 2009/3868.

Bepaalde gebreken leiden ertoe dat de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ernstig in het gedrang is. De Vlaamse Wooninspectie merkt daarbij op dat het verschil tussen schijn en realiteit heel groot kan zijn: sommige gebreken springen niet onmiddellijk in het oog, maar houden enorme risico's in voor de bewoners. Zo houdt het ontbreken van een gasdop op een niet-gebruikte gasleiding onmiddellijk ernstige risico's in, evenals een slecht aangesloten schouw of een schouw opgetrokken uit niet toegelaten materialen (bv. het gebruik van een darm voor de afvoer van een dampkap als afvoer voor een gasgeiser). Andere gebreken vallen veel sneller op, maar leveren geen onmiddellijk gevaar op voor de veiligheid van de bewoners, hoewel ze uiteraard niet bevorderlijk zijn voor de woningkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan verweerde ramen of gebrekkige afwerking van muren en vloeren.

Voor die gevallen waarin er ernstige en onmiddellijke veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn voor de bewoners dient er snel opgetreden te kunnen worden. Het is immers onaanvaardbaar om enerzijds vast te stellen dat de bewoners hun veiligheid en gezondheid ernstig in het gedrang is, maar anderzijds de procedures hun gewone gang te laten gaan (zo duurt de administratieve procedure zonder beroep drie maanden – de strafrechtelijke procedure duurt zelfs nog langer).

Daarom wordt voorgesteld dat in de Vlaamse Wooncode de mogelijkheid van een echt 'snelherstel' wordt ingeschreven voor zeer urgente situaties: de overheid zou daarbij de bevoegdheid krijgen om aan de eigenaar de verplichting op te leggen om de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's onmiddellijk weg te werken (bv. binnen de week), waaraan onmiddellijk een last onder dwangsom en/of bestuursdwang wordt gekoppeld<sup>7</sup> om ervoor te zorgen dat de eigenaar effectief daadkrachtig optreedt en bij gebreke daaraan de overheid de mogelijkheid te geven dit in de plaats van en op kosten van de eigenaar te doen.

---

<sup>7</sup> *Last onder dwangsom* houdt in dat een overheid (het bestuur) een verplichting oplegt aan een burger om binnen een bepaalde periode een bepaalde handeling te stellen (in dit geval zal dit het herstellen van het veiligheidsgebrek zijn) onder dreiging van de verbeurte van een dwangsom. Wanneer de burger zijn verplichting niet nakomt, zal de dwangsom beginnen verbeuren en kan het bestuur de dwangsom beginnen invorderen als financiële stimulans voor de burger om toch zijn verplichtingen na te komen. De last onder dwangsom is herstelgericht en moet de burger er toe aanzetten sneller de gebreken aan een verkrot pand te herstellen.

*Bestuursdwang* houdt in dat een overheid een verplichting oplegt aan een burger om binnen een bepaalde periode een bepaalde handeling te stellen (in dit geval zal dit het herstellen van het veiligheidsgebrek zijn). Wanneer de burger deze verplichting niet nakomt, zal het bestuur de opgelegde handelingen zelf uitvoeren op kosten van de burger. De invordering van deze kosten kan zonder tussenkomst van een rechter.

Tegen beide rechtsfiguren kan de burger opkomen bij de rechter, waardoor aan de burger voldoende rechtsbescherming kan worden geboden. Beide rechtsfiguren kunnen ook gecombineerd worden.

Binnen dit voorstel zou de eigenaar verplicht worden om onmiddellijk de levensbedreigende gebreken weg te werken, waardoor afhankelijk van de precieze omstandigheden waarschijnlijk de herhuisvesting van de bewoners – nog steeds een groot pijnpunt binnen de woningkwaliteitsbewaking – vermeden kan worden. Voor het volledige herstel van de woning kan nadien gezorgd worden.

Voorstel 2

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

Zoals reeds eerder aangehaald komen de meest kwetsbare burgers omwille van de lagere prijzen vaak terecht in kamers, waar de woningkwaliteit gemiddeld gezien een heel pak lager ligt dan in de woningen. Kamerverhuur vormt dan ook één van de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie.

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 en/of het toilet. Alle vormen van matrassenverhuur worden eveneens als kamers gekwalificeerd.

De kwaliteitsnormen voor kamers zijn strenger dan die van woningen. Dit onderscheid is verantwoord, aangezien de bewoners van kamers aangewezen zijn op de gemeenschappelijke voorzieningen en een menswaardig leven moeten kunnen leiden op hun kamer. Zo worden strenge eisen gesteld aan de kamers (voldoende stopcontacten, een lavabo met koud en warm water, veilige verwarming (geen open verbrandingstoestellen),...) en aan de gemeenschappelijke voorzieningen (afsluitbaar toilet en douche, voldoende grote koelkast, een voldoende aantal kookpitten,...).

Dit leidt er toe dat in een aantal gevallen de door de Wooninspectie gegeven kwalificatie van kamerwoning door de verhuurder wordt betwist. De rechtspraak neemt echter een duidelijk en eenvormig standpunt in: zodra er sprake is van gedeelde voorzieningen, valt het pand onder toepassing van het Kamerdecreet. Daarvoor dient nagegaan te worden of de bewoners van het pand duurzaam samenleven.

*"Het kamerdecreet is van toepassing op de niet zelfstandige woonentiteiten. De bewoner van een dergelijke woonentiteit beschikt in zijn woning niet over alle functies die nodig zijn om een menswaardig leven te leiden, maar is daartoe aangewezen op gemeenschappelijke delen.*

*Uit de hierboven weergegeven definities blijkt dat er sprake is van gemeenschappelijke delen, ook al is maar één kamer van de kamerwoning verhuurd. Het volstaat, zoals ten deze het geval is, dat in de verhuurde kamer geen WC, bad of douche en/of kookgelegenheid voorzien is, die elders wel in de woning ter beschikking staan."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Gent, 13 oktober 2009, nr. 2009/3374.

*"Het Hof is niet gebonden door de beslissing van de stad ... waarbij het besluit van ongeschiktheid werd opgeheven om reden dat de woning gebruikt zou zijn als ééngezinswoning en verwijst naar de verklaringen van de huurders. Deze verklaringen tonen aan dat er geen sprake is van "duurzaam samenwonen". Integendeel, beide huurders erkennen dat ze weliswaar officieel zijn ingeschreven op dit adres maar in feite elders wonen of slechts sporadisch verblijven in dit pand en de andere bewoners van het pand zelfs niet kennen. (...) Beklaagde wist overigens heel goed dat de huurders niet duurzaam samenwoonden en heeft onder valse voorwendsels de verantwoordelijke van de stad ... overtuigd van zijn verzoek teneinde het besluit van ongeschiktheid op te heffen en alzo de wetgeving inzake het Kamerdecreet te omzeilen. Ook de verwijzing van beklagde naar huurovereenkomsten met vermelding "gebruik van een woning" is strijdig met de feitelijke toestand waar in feite slechts een kamer wordt verhuurd aan één welbepaalde huurder."*

Bron: Arrest hof van beroep Antwerpen, 10 februari 2010, nr. C/215/10.

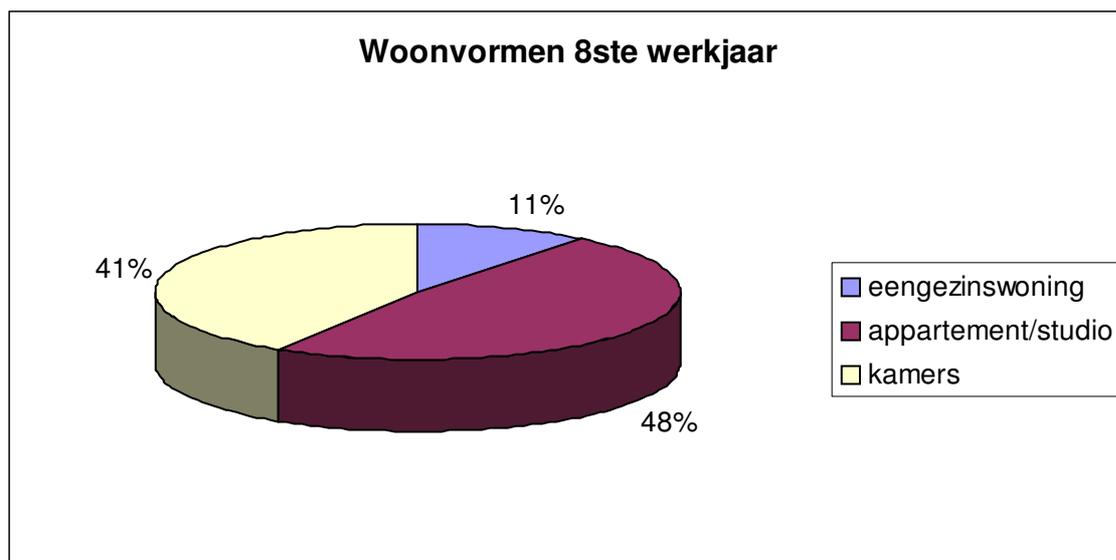
Wanneer door een werkgever een aantal buitenlandse werkkrachten worden gehuisvest in een eengezinswoning, is eveneens het Kamerdecreet van toepassing. Deze buitenlandse werkkrachten worden door de werkgever immers in dezelfde woning gehuisvest en hebben geen vrije keuze om dit al dan niet te aanvaarden.

*"Op ... werd een controle uitgevoerd in een woning gelegen te ..., zijnde een pand dat door beklagde werd aangekocht, teneinde aldaar hun buitenlandse arbeiders te huisvesten. Uit de voorliggende strafinformatie blijkt duidelijk dat beide beklagden zich schuldig hebben gemaakt aan de terbeschikkingstelling van kamers met het oog op bewoning, die niet aan de kwaliteitsnormen voldoen."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Dendermonde, 25 september 2009, nr. 2823.

De kamers vormen traditioneel een groot deel van alle door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte woonentiteiten. Dat was in het achtste werkjaar niet anders, nl. 982 van de 2390 geverbaliseerde woonentiteiten waren kamers. Dat is 41,07% (tegenover 50% in het zevende werkjaar). In verhouding tot het totale aandeel kamers in het Vlaamse Gewest, zijn de kamers dus opnieuw oververtegenwoordigd bij de vaststellingen van de Wooninspectie.

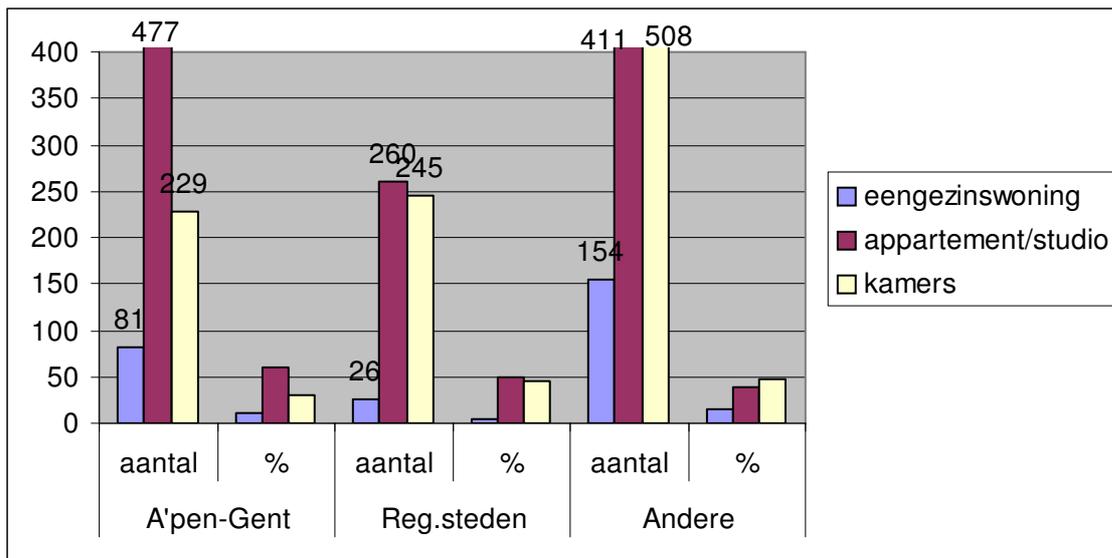
De aantallen worden dan verder aangevuld door 48,01% appartementen of studio's en 10,92% eengezinswoningen.



In absolute cijfers geeft dit het volgende overzicht:

	Aantal
Eengezinswoning	261
Appartement/studio	1.147
Kamers	982
TOTAAL	2390

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



Het aandeel appartementen en studio's ligt hoog in de grote en regionale steden (78,42% in Antwerpen, 43,98% in Gent en 48,96% in de regionale steden). In de andere gemeenten blijft de kamerverhuur oververtegenwoordigd (47,34% van alle onderzochte woonentiteiten).

In hun streven naar winstmaximalisatie proberen verhuurders vaak zo veel mogelijk woonentiteiten te creëren in hun panden. Aangezien het omvormen van het aantal woonegelegenheden (al dan niet samengaand met verbouwingswerken) op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunningsplichtige handeling is (artikel 4.2.1, 7°), worden door deze verhuurders niet enkel inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet gepleegd, maar eveneens tegen de decretale bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Bovendien creëert het wijzigen van het aantal woonegelegenheden vaak problemen op het vlak van de woningkwaliteit. De minimale vloeroppervlakte wordt niet altijd gerespecteerd, woonentiteiten of gemeenschappelijke ruimtes geraken ingesloten en beschikken daardoor niet over voldoende verluchtingsmogelijkheden of hebben geen natuurlijke verlichting, er zijn te weinig elektrische voorzieningen waardoor de elektrische installatie overbelast kan geraken, de sanitaire en keukenfuncties verslijten sneller door het grote aantal bewoners,...

Bij de aanvraag van de vereiste stedenbouwkundige vergunning wordt door de vergunningverlenende overheid een toets van de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd en kan ook rekening gehouden worden met de woningkwaliteit. Veel gemeenten beschikken immers over stedenbouwkundige verordeningen waar eisen worden gesteld bij de opsplitsing van panden in meerdere woonentiteiten, precies met de bedoeling om de woningkwaliteit van deze meergezinswoningen te garanderen.

Een strenge aanpak van de onvergunde wijzigingen van het aantal woonegelegenheden via de instrumenten uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening draagt dus eveneens bij tot de woningkwaliteitsbewaking.

Vele gemeenten voeren daarbij een (vergunningen)beleid dat het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen ontmoedigt en beperkt. De Wooninspectie wil hierbij de kritische bemerking maken dat er in de praktijk wel nood is aan betaalbare en kleine huisvesting (die uiteraard kwalitatief moet zijn). Het onmogelijk maken of beperken van de mogelijkheden om het aantal woonentiteiten te vermeerderen, leidt er toe dat bepaalde eigenaars dit toch doen, waardoor deze opdelingen helemaal aan enige kwaliteitstoets ontsnappen.

Bovendien wordt de opdeling van het pand in de meeste gevallen niet aangegeven bij de administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen, waardoor het kadastraal inkomen niet aangepast wordt aan de grotere verhuurwaarde. Hierdoor wordt dus ook fiscale fraude gepleegd.

### **3.5. De seizoenarbeiders**

Met het decreet van 6 juni 2008 werd het Kamerdecreet gewijzigd en een nieuwe categorie bewoners ingevoerd, m.n. de seizoenarbeiders. Voor deze zeer specifieke doelgroep werd een afwijkend, soepeler regime ontworpen.

De bepalingen met betrekking tot de seizoenarbeiders traden in werking op 6 juli 2008, d.i. op het einde van het zevende werkjaar van de Wooninspectie. Bij gebreke aan een voldoende representatieve tijdspanne waarin het decreet in werking was, werd hierover nog niets gezegd in het vorige jaarverslag. Ondertussen kan een eerste evaluatie opgemaakt worden.

Van aan de inwerkingtreding op 6 juli 2008 tot 31 december 2009 werden 38 dossiers onderzocht, goed voor 244 entiteiten (kamers). Het merendeel van deze kamers voldeed niet aan de kwaliteitsvereisten voor seizoenarbeiders (225 kamers waren ongeschikt en 36 kamers waren onbewoonbaar). Daarbij ging het over 506 seizoenarbeiders.

6/07/2008 – 30/09/2008					
	Aantal dossiers	Aantal onderzochte entiteiten	Aantal entiteiten ongeschikt	Aantal entiteiten onbewoonbaar	Aantal bewoners
Antwerpen	8	38	31	12	73
Vlaams-Brabant	0	0	0	0	0
West-Vlaanderen	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	0	0	0	0	0
Limburg	2	10	10	9	8
<b>TOTAAL</b>	<b>10</b>	<b>48</b>	<b>41</b>	<b>21</b>	<b>81</b>

1/10/2008 – 31/12/2009 (achtste werkjaar)					
	Aantal dossiers	Aantal onderzochte entiteiten	Aantal entiteiten ongeschikt	Aantal entiteiten onbewoonbaar	Aantal bewoners
Antwerpen	8	53	41	12	72
Vlaams-Brabant	1	7	7	0	3*
West-Vlaanderen	14	41	41	0	71
Oost-Vlaanderen	0	0	0	0	0
Limburg	5	95	95	3	279
<b>TOTAAL</b>	<b>28</b>	<b>196</b>	<b>184</b>	<b>15</b>	<b>425</b>

\* Er werden slechts 3 bewoners aangetroffen. Er waren wel 36 slaappleatsen.

Zoals blijkt uit de cijfers leidt de soepelere reglementering niet tot een verbetering van de woningkwaliteit voor de seizoenarbeiders. Bijna alle woonentiteiten zijn ongeschikt, een aantal zijn eveneens onbewoonbaar.

De toepassing van het decreet leidt eveneens tot moeilijkheden op het terrein. Het is voor de wooninspecteur niet mogelijk te controleren of het effectief gaat over seizoenarbeiders, zoals omschreven in artikel 2, 12° van het Kamerdecreet.

Wanneer de controle gebeurt op een ogenblik dat geen bewoners aanwezig zijn, kan van het uitzonderingsregime geen gebruik gemaakt worden en dienen de gewone regels van het Kamerdecreet toegepast te worden. Hetzelfde geldt wanneer een kamer bewoond wordt door seizoenarbeiders en niet-seizoenarbeiders: de niet-seizoenarbeiders hebben op basis van het Kamerdecreet recht op het algemene kwaliteitsniveau, waardoor de soepelere regels voor seizoenarbeiders niet toegepast kunnen worden.

Daarnaast blijft de principiële vraag waarom voor seizoenarbeiders een lager beschermingsniveau wordt voorzien dan voor studenten en 'gewone' bewoners.

Dat het wel degelijk mogelijk is voor werkgevers van seizoenarbeiders om hen te huisvesten in kamers die voldoen aan de decretale regels blijkt uit een dossier van de wooninspecteur te Antwerpen. Na een veroordeling wegens inbreuken op het Kamerdecreet door de correctionele rechtbank, werd door betrokkene met stedenbouwkundige vergunning een gebouw opgetrokken voor de huisvesting van 40 seizoenarbeiders. Bij de hercontrole werd vastgesteld dat het gebouw volledig voldeed aan de decretale kwaliteitsvereisten. Hierbij enkele foto's ter illustratie.





### **3.6. De bewoners**

De misdrijven uit de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet beoordelen in de eerste plaats de fysische staat van een (kamer)woning. In een tweede beoordeling wordt ook gekeken naar het aantal bewoners om na te gaan of de woonbezettingnorm niet werd overschreden.

In tegenstelling tot het misdrijf huisjesmelkerij (artikel 433*decies* Strafwetboek) is de precieze hoedanigheid van het slachtoffer irrelevant<sup>8</sup>. Om deze reden verzamelt de Wooninspectie niet systematisch informatie over de bewoners van de door haar onderzochte panden.

Er kunnen echter wel een aantal algemene tendensen vastgesteld worden:

- bewoners zijn personen met een klein inkomen (vaak een vervangingsinkomen)

---

<sup>8</sup> Voor het misdrijf huisjesmelkerij is vereist dat het slachtoffer zich in een bijzonder kwetsbare positie bevindt ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand.

- door hun beperkt inkomen kunnen ze de hoge huurprijzen op de private huurmarkt niet betalen of worden ze geweerd van de 'normale' private huurmarkt (bv. 'gewone' verhuurders wensen niet te verhuren aan mensen die op het OCMW aangewezen zijn)
- de slechte woonsituatie straalt ook af op eventuele kinderen met vaak slechte schoolresultaten tot gevolg
- soms illegaal in het land
- vaak afkomstig uit het buitenland (werknemers uit Oost-Europa (Bulgarije, Turkije, Roemenië, Polen,...) of uit Zuid-Oost-Azië)
- vaak zijn ze het Nederlands niet machtig, waardoor ze nergens terecht kunnen met hun klachten of waardoor ze in de invloedsfeer blijven van mensen die hun taal wel kennen (bv. hun werkgever)
- vaak komen ze in het pand terecht via mondelinge 'reclame' (bewoner en huisbaas hebben gemeenschappelijke kennissen, bewoner en huisbaas hebben elkaar ontmoet in cafés,...)
- doordat ze geweerd worden van de 'normale' private huurmarkt geraken ze moeilijk uit het circuit van de huisjesmelkers. Soms worden bewoners aangetroffen die eerder ook al waren aangetroffen tijdens controles in panden van andere eigenaars.
- In het afgelopen werkjaar heeft de tendens zich verder gezet dat mensen met Bulgaarse of Turkse nationaliteit naar België worden gehaald om hen hier te werk te stellen. Omwille van fiscale redenen worden deze personen vennoot van het bedrijf waarvoor zij werken (er dienen dan minder sociale bijdragen betaald te worden en deze werknemers verkrijgen sneller toegang tot het Belgische grondgebied - schijnzelfstandigheid) en worden ze gehuisvest in woningen die eigendom zijn van hun werkgever of door hen gehuurd worden. Tijdens de onderzoeken ter plaatse stelt de Wooninspectie vast dat deze werknemers niet of nauwelijks op de hoogte zijn van het feit dat ze vennoot zijn en dat ze niet durven klagen over hun slechte woonomstandigheden uit vrees hun werk te verliezen.

### **3.7. De verhuurders**

In het achtste werkjaar werden in totaal 740 verhuurders geverbaliseerd. Aangezien het aantal geverbaliseerde panden sterk steeg, steeg uiteraard ook het aantal geverbaliseerde verhuurders (348 in het zevende werkjaar).

In de 740 verhuurders die in het achtste werkjaar werden geverbaliseerd kunnen verhuurders zitten die ook in vorige werkjaren werden geverbaliseerd. Het gaat dus niet noodzakelijk over 'nieuwe' verhuurders.

Tevens worden man en vrouw telkens geregistreerd als afzonderlijke verhuurders.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	7	8
Geverbaliseerde Verhuurders	46	75	123	145	224	248	348	740

Het getal van 740 geverbaliseerde verhuurders wordt volgens geografische spreiding uitgesplitst in 234 verhuurders in Antwerpen & Gent, 128 uit de regionale steden en 378 geverbaliseerde verhuurders in de andere steden en gemeenten.

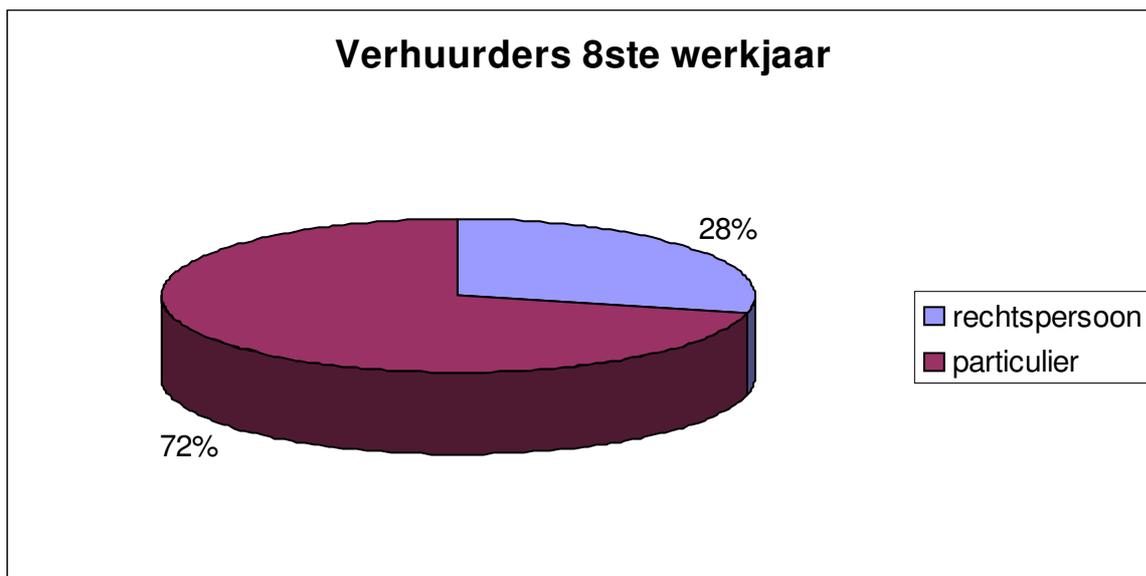
Het gemiddelde aantal geverbaliseerde woonentiteiten per verhuurder bedroeg in het achtste werkjaar 3,23 (tegenover 3,80 in het zevende werkjaar en 3,05 in het zesde werkjaar). Dit gemiddelde blijft dus vrij constant.

	Verhuurders	Entiteiten	Gemiddelde
Antwerpen & Gent	234	787	3,36
Regionale steden	128	531	4,15
Andere steden en gemeenten	378	1072	2,84
TOTAAL	740	2390	3,23

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.

Ook in het achtste werkjaar werden een aantal 'grootverhuurders' geverbaliseerd: 36 verhuurders verhuurden meer dan tien entiteiten, terwijl 7 verhuurders zelfs meer dan 20 entiteiten verhuurden.

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



Het aandeel rechtspersonen binnen de verhuurders steeg in het achtste werkjaar tot 28%, goed voor 127 verhuurders (tegenover 17% en 65 rechtspersonen in het zevende werkjaar).

Werkjaar	5	6	7	8
Percentage verhuurders-rechtspersoon	25%	16%	17%	28%

Uit de praktijk blijkt dat niet echt een etiket valt te plakken op de achtergrond van de krotverhuurder. Krotverhuurders zijn van alle slag: zo werden in het achtste werkjaar artsen, onderwijzers, politieagenten, een plaatsvervangend rechter, zaakvoerders van vastgoedbedrijven, bejaarde mensen, een schepen, een gemeenteraadslid,... geverbaliseerd.

De verhuurders zijn echter wel grosso modo in drie categorieën in te delen:

- de toevallige krotverhuurder: dit type bezit maar één woning en heeft deze bijvoorbeeld geërfd of net gekocht. Hij beseft niet ten volle in welke staat de woning zich bevindt, weet nog niet goed wat hij ermee zal aanvangen en in afwachting van een definitieve beslissing daaromtrent wordt de woning verhuurd, zodat ze niet hoeft leeg te staan. Na controle wordt de woning meestal onmiddellijk hersteld of verkocht.
- de moedwillige krotverhuurder: dit type bezit één of meerdere woningen en verhuurt deze bewust als (extra) bron van inkomsten. Hij beseft dat de woning in slechte staat is, maar wil geen investeringen doen om de inkomsten niet te beperken.
- de georganiseerde krotverhuurder: dit type bezit meerdere woningen en gaat doelbewust op zoek naar woningen in slechte staat om ze met een zo hoog mogelijke

winst te verhuren. Hij kan op deze manier rijk worden op de rug van zijn huurder, huizen bijkopen en de winsten verder blijven maximaliseren.

Hij doet enkel kosten om te ontsnappen aan de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (minder dan 15 strafpunten). Met deze minimale investeringen hoopt hij buiten schot te blijven en verder te kunnen doen. Aangezien deze panden maar minimaal zijn gerenoveerd – enkel met het doel om een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit te vermijden of te doen opheffen – keren deze panden regelmatig terug binnen de administratieve procedure. Enkel een strafrechtelijke aanpak, met afroeping van de winsten uit het misdrijf en de verplichting tot integraal herstel kan soelaas bieden. Hier komt het belang van de herstellvordering dan ook ten volle tot uiting, waar volledig herstel wordt gevraagd, wat de eigenaar dwingt om een grondige renovatie door te voeren die niet beperkt kan blijven tot oppervlakkig oplapwerk.

In veel gevallen wordt door de verhuurders aangevoerd dat zij niet op de hoogte waren van de slechte staat van de woning of dat ze niet de bedoeling hadden om de bewoners uit te buiten.

Een eigenaar-verhuurder moet zijn verantwoordelijkheid nemen en op de hoogte blijven van de staat van het door hem verhuurde goed. Van eigenaars die woningen vanuit winst oogmerk verhuren mag verwacht worden dat zij de huurovereenkomst opvolgen, ook op andere vlakken dan de betaling van de huurprijs.

De bedoeling om bewoners uit te buiten is geen constitutief element van het misdrijf. Om strafbaar te zijn volstaat het dat een woning of kamer in slechte staat werd verhuurd.

*"De inbreuken op de Vlaamse Wooncode vereisen geen bijzonder opzet; eerste beklagde hield zich bezig met de verhuring zoals blijkt uit de verklaringen en de tekst van de huurovereenkomst; hij wist, minstens had moeten weten en kunnen weten dat hetgeen hij verhuurde niet conform de decretale vereisten was; daarvoor hoefde hij niet te wachten op een inspectie; het is de plicht van elke verhuurder om zichzelf ervan te vergewissen dat hetgeen hij te huur aanbiedt, aan de decretale normen voldoet en aan die zorgverplichting heeft eerste beklagde niet voldaan zoals blijkt uit de vaststellingen."*

Bron: Arrest hof van beroep Antwerpen, 11 februari 2009, nr. 2009/694.

*"Een gebrek aan voorzorg en onachtzaamheid volstaat zonder dat vereist is dat zij wetens en willens met een bijzonder opzet de woongelegenheden ter beschikking stelden. Gelet op de aard en de omvang van de gebreken dienden beklagden te weten minstens hadden zij moeten weten en kunnen weten dat hetgeen zij verhuurden niet voldeed aan de decretale vereisten. Daarvoor moesten beklagden niet wachten op inspectie. Het is immers de plicht van elke verhuurder om zichzelf ervan te vergewissen dat hetgeen hij aanbiedt aan de decretale normen voldoet en aan deze zorgplicht hebben beklagden niet voldaan."*

Bron: Arrest hof van beroep Antwerpen, 4 maart 2009, nr. C/403/09.

*"De beklagden hebben hun toestand van onwetendheid zelf in de hand gewerkt. De wet stelt principieel diegene die een woning verhuurt of ter beschikking stelt aansprakelijk voor de conformiteit ervan aan de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen. Niet alleen bij het tot stand komen van de huur, maar ook tijdens de verdere duur ervan. Dit houdt een bijzondere verantwoordelijkheid in. ... De rechtbank besluit dat de eigenaars bewust niet hebben willen weten wat er met de woning op het vlak van de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen gebeurde. De beklagden zijn hiervoor aansprakelijk."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Gent, 1 december 2009, nr. 2009/4137.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet maken niet enkel de eigenaar-verhuurders strafbaar. Ook tussenpersonen zoals immobiliënmakelaars die tussenkomen in de verhuur van verkrotte woonentiteiten maken zich strafbaar. Zij hebben de plicht om na

te gaan of het kwestieuze goed wel verhuurd mag worden en moeten zich er dus van vergewissen dat het goed aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.

*"Het Hof leidt hier uit af dat de bvba wel degelijk contact had met de huurders maar blijkbaar een zeer enge opvatting had over wat onder "beheer" dient te worden verstaan (enkel innen van huurgelden). (...) Of de communicatie tussen de eigenaar en haar nu eerder stroef verliep en of tweede beklagde (de immobiliënmakelaar, nvdr) al dan niet moeilijkheden ondervond om toegang tot het pand te verkrijgen, doet geen afbreuk aan haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid als zaakvoerder van de bvba. Indien dit inderdaad zo zou zijn diende tweede beklagde haar conclusies daar uit te trekken door de rentmeesterovereenkomst op te zeggen. Het gaat niet op erelonen op te strijken goed wetende dat de bvba haar opdracht niet naar behoren kan uitvoeren te wijten aan de beweerde niet meewerkende houding van de eigenaar. Minstens had tweede beklagde toch de eigenaar in gebreke kunnen stellen."*  
Bron: Arrest hof van beroep Antwerpen, 14 januari 2009, nr. 2009/215.

In het achtste werkjaar bleek ook opnieuw dat in een (beperkt) aantal gevallen sociale verhuurders moesten geverbaliseerd worden (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren).

Er werd proces-verbaal opgesteld tegen 7 sociale verhuurkantoren (12 geverbaliseerde woningen) en 5 sociale huisvestingsmaatschappijen (40 geverbaliseerde woningen). Ter verduidelijking: hierbij worden enkel de sociale verhuurders vermeld die door de Vlaamse Wooninspectie werden geverbaliseerd. Ook het agentschap Wonen-Vlaanderen kan woningen van sociale verhuurders onderzoeken (en deed dit ook).

Het weze benadrukt dat de gewestelijke woningkwaliteitsnormen van toepassing zijn op *alle* woningen in het Vlaamse Gewest, dus ook (en zeker) op sociale woningen. Indien nodig, wordt ook voor deze woningen een herstellvordering opgesteld.

Verder bleek ook opnieuw dat in een aantal gevallen de huur voor de verkrotte woningen en kamers door het OCMW aan de verhuurder werd betaald. Voor de verhuurder is dat een ideale situatie: de huurgelden worden stipt betaald en de sociaal zwakke huurder zal meestal niet klagen over zijn slechte woonsituatie. De Vlaamse Wooninspectie vindt het onaanvaardbaar dat gemeenschapsgeld wordt gebruikt voor betalingen aan krotverhuurders en vindt dat OCMW's bijzondere aandacht dienen te besteden aan de woonomstandigheden van hun cliënten.

Dat de bewoners door het OCMW ondersteund worden of zelfs door het OCMW naar de verhuurder worden gestuurd, doet trouwens geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de verhuring.

*"De feiten werden duidelijk met winstbejag gepleegd. Dat het OCMW zelf vreemdelingen voor verhuur naar de beklagde zou sturen, doet geen afbreuk aan de vaststelling over het winstbejag, integendeel."*

Bron: Vonnis correctionele rechtbank Dendermonde, 2 juni 2008, nr. 1649.

De vorig jaar gesignaleerde trend dat een groot aandeel van de geverbaliseerde panden na de controle ter plaatse door de eigenaar wordt verkocht, bleef ook in het achtste werkjaar aanhouden. 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 eveneens geverbaliseerd worden.

Wanneer een herstellvordering werd opgesteld, blijft de overtreder verantwoordelijk voor het herstel van de verkrotte woning, ook na verkoop van het pand aan een nieuwe eigenaar. Zodra de herstellvordering hangende is voor de rechtbank, dient de notaris de hangende herstellvordering te vermelden in de notariële akte. Op basis van het verbintenissenrecht is de overtreder weliswaar verplicht om de herstellvordering mee te

delen aan kandidaat-kopers, bij gebreke waaraan hij een pre-contractuele fout zou begaan, maar de Vlaamse Wooninspectie pleit voor een beter en performanter publiciteitssysteem in de periode voor dagvaarding.

In de huidige stand van de wetgeving dient de notaris na te gaan of een pand op de inventaris van ongeschikt- en onbewoonbare woningen werd geplaatst. Het ware volgens de Wooninspectie wenselijk deze verplichting van de notaris uit te breiden naar de herstellvordering.

Daarom wordt voorgesteld dat bij de gemeenten een register van herstellvorderingen wordt bijgehouden en dat de wooninspecteur de verplichting heeft om het college van burgemeester en schepenen een afschrift van zijn herstellvordering te bezorgen.

Tegelijk wordt de notaris verplicht om bij de verkoop van een onroerend goed bij de gemeente na te gaan of voor het onroerend goed een herstellvordering werd uitgebracht en is hij verplicht om dit in bevestigend geval in de akte te zetten.

Dit draagt bij tot een degelijke informatieverstrekking aan de kandidaat-koper. Aangezien de notaris naar aanleiding van een verkoop van een onroerend goed toch reeds een aantal gegevens bij de gemeenten moet opvragen, betekent dit voor de notaris geen extra last.

Voorstel 3

Tegelijk werd het afgelopen werkjaar ook duidelijk dat recente eigenaarsinformatie niet altijd even eenvoudig te achterhalen is. Gelet op de grote achterstand bij de registratiekantoren in het overschrijven van de notariële akten van verkoop, vallen recente verkopen van onroerende goederen niet altijd te achterhalen. Dit bemoeilijkt uiteraard het werk van de wooninspecteurs.

### **3.8. De huurprijzen**

Voor de vaststelling van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet is niet vereist dat de eigenaar huur vraagt aan de bewoners: ook de terbeschikkingstelling om niet van een verkrotte woning of kamer valt onder de strafbaarstelling.

In het overgrote deel van de gevallen wordt uiteraard een vergoeding gevraagd aan de bewoners: doorgaans bestaat deze vergoeding uit een maandelijks huurprijs, maar soms wordt ook een deel van het loon van de bewoner ingehouden door zijn werkgever die eveneens instond voor de huisvesting van zijn werknemers.

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.

*"Naar het oordeel van het Hof heeft de bezetting van een onbewoonbaar en onveilig pand immers – mits de gebreken niet aan de huurders of de bewoners te wijten zijn – geen vergoedbare waarde."*

Bron: Arrest hof van beroep Gent, 21 april 2008, nr. 596/08.

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).

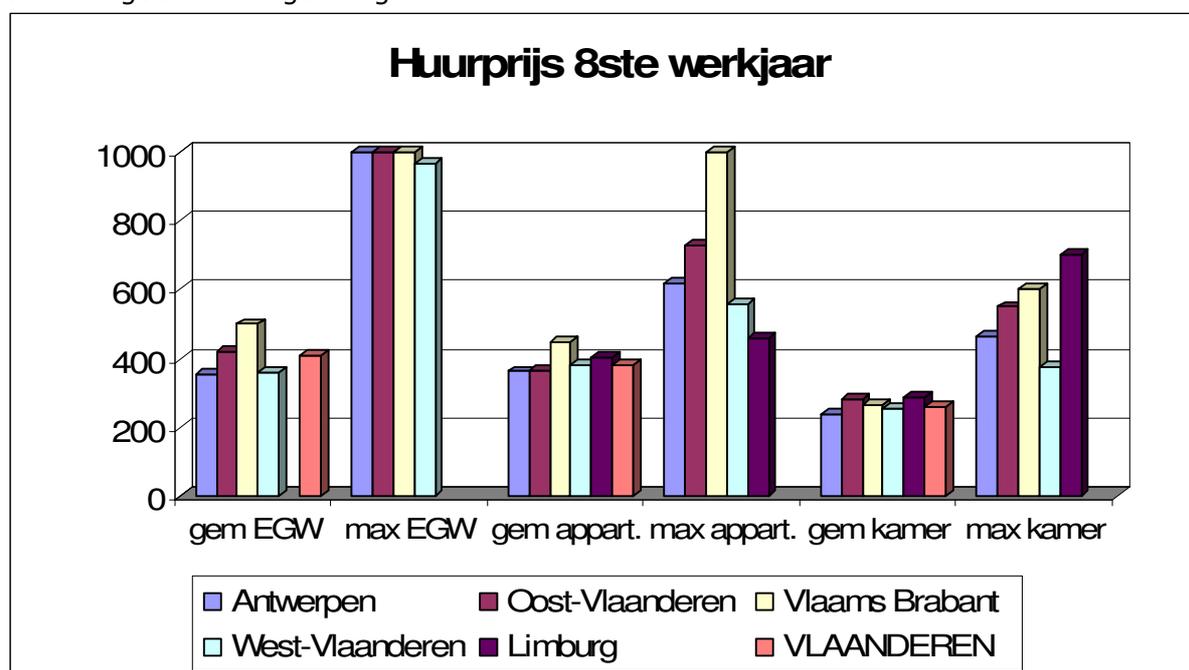
Het achterhalen van de gevraagde huurprijs is niet altijd mogelijk (vooral voor kamers).

	Aantal geverbaliseerde WE	Aantal gekende huurprijzen	Percentage gekende huurprijzen
Eengezinswoning	261	150	57,47%
Appartement/studio	1.147	577	50,31%
Kamer	982	347	35,34%
TOTAAL	2390	1074	44,94%

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	353,66	2100 <sup>9</sup>	361,51	620	236,92	465
Oost-Vlaanderen	419,13	1100	365,37	730	279,82	550
Vlaams Brabant	500,31	1200	446,32	1000	267,06	600
West-Vlaanderen	360,63	968	379,84	560	252,78	375
Limburg			405,00	460	286,54	700
TOTAAL	407,52		380,68		260,22	

Grafisch geeft dit volgende grafiek:



In vergelijking met vorig werkjaar wordt duidelijk dat de gemiddelde huurprijs voor appartementen en kamers sterk gestegen is: voor appartementen van 361,11 euro naar

<sup>9</sup> Het betreft hier de verhuur van een woning aan 1.400 euro per maand plus 700 euro voor diensten en leveringen. Nergens werd de inhoud van de termen diensten en leveringen duidelijker omschreven.

380,68 euro en voor kamers zelfs van 219,88 euro naar 260,22 euro<sup>10</sup>. Nochtans daalde het indexcijfer van de gezondheidsindex van oktober 2008 naar december 2009 van 112,16 tot 111,54.

Uit de sterke stijging van de gemiddelde huurprijs van kamers blijkt opnieuw dat de bewoners van deze vorm van woonentiteiten het kwetsbaarste zijn en verhuurders van kamers gemakkelijk de huurprijzen kunnen opslaan. De bewoners zien zich genoodzaakt deze prijsverhogingen te aanvaarden, aangezien ze anders geen dak meer boven het hoofd hebben.

Wanneer we deze cijfers willen vergelijken met de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen, moeten we een beroep doen op de resultaten van de Woonsurvey 2005<sup>11</sup>.

Daaruit blijkt dat in 2005 de gemiddelde huurprijs op de private huurmarkt 456 euro bedroeg voor een ééngezinswoning, 432 euro voor een appartement en 294 voor een studio, loft of kamer. Geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex<sup>12</sup> komen deze bedragen op 489,39 euro voor een ééngezinswoning, 463,63 euro voor een appartement en 315,53 euro voor een studio, loft of kamer.

Hoewel de categorieën niet volledig gelijk liggen met de categorieën zoals in de databank van de Wooninspectie wordt onmiddellijk duidelijk dat de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen weliswaar hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van de door de Wooninspectie onderzochte woonentiteiten, maar dat dit verschil – gelet op de uitermate slechte woningkwaliteit – zeer gering is.

### **3.9. Gerechtelijk gevolg**

#### **3.9.1. Inleiding**

Telkens een proces-verbaal wordt opgesteld, wordt dit overgemaakt aan het parket van de procureur des Konings en wordt er een opsporingsonderzoek geopend. Het opsporingsonderzoek kan worden afgesloten door een dagvaarding voor de correctionele rechtbank, een seponering of de betaling van een minnelijke schikking.

Hoewel de beslissing om al dan niet tot vervolging over te gaan autonoom door het openbaar ministerie wordt genomen, moet een effectief handhavingsbeleid gevoerd kunnen worden. Daarvoor moet een voldoende groot aantal processen-verbaal leiden tot effectieve vervolging. Veroordelingen hebben een preventieve werking en genereren ook rechtspraak waarin over bepaalde rechtsvragen wordt beslist, waardoor de praktijk daarop kan worden afgesteld. Sinds kort is de dagvaarding eveneens belangrijk om de herstellvordering behandeld te krijgen.

Een consequente opvolging van de opgestelde processen-verbaal blijft daarom een zorg van de Wooninspectie. Terwijl de afhandeling van de processen-verbaal op de grote parketten zoals Antwerpen en Gent vlot verloopt, blijven kleinere parketten een constante aandacht vragen. De Wooninspectie moet vaststellen dat in het afgelopen werkjaar in bepaalde parketten zelfs geen enkele dagvaarding werd uitgebracht.

De samenwerkingverbanden tussen de parketten in de provincies West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Antwerpen stemmen ons in ieder geval hoopvol, aangezien daardoor specialisatie optreedt en kennis gebundeld wordt.

---

<sup>10</sup> Volledigheidshalve dient hier aan toegevoegd te worden dat de gemiddelde huurprijs voor een kamer in het zesde jaarverslag 249,34 euro bedroeg.

<sup>11</sup> Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B., Winters S. (2007), [Wonen in Vlaanderen; De resultaten van de woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005](#). Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, p. 158 e.v.

<sup>12</sup> Als vertreksbasis werd februari 2006 genomen (einddatum van het onderzoek Woonsurvey 2005 – indexcijfer 103,93). Er werd vergeleken met december 2009 (indexcijfer 111,54).

Ook het afgelopen werkjaar werden alle parketten in het Vlaamse Gewest aangeschreven met de vraag ons de gerechtelijke uitspraken te bezorgen van het afgelopen werkjaar met de vermelding of deze in kracht van gewijsde waren getreden (d.i. definitief geworden). In totaal werden 58 vonnissen en 29 arresten ontvangen.

### **3.9.2. Gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde**

Van de 87 ontvangen gerechtelijke uitspraken kregen 60 uitspraken kracht van gewijsde (68,97%). De 60 gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde waren verdeeld als volgt:

	Uitspraken in kracht van gewijsde	Gerechtelijk arrondissement
Antwerpen	26	Antwerpen: 19 Mechelen: 7
Oost-Vlaanderen	34	Gent: 28 Dendermonde: 6
Vlaams-Brabant	0	
West-Vlaanderen	0	
Limburg	0	
TOTAAL	60	

Er werden geen vrijspraken uitgesproken.

De hoger vermelde gerechtelijke uitspraken hebben zowel betrekking op oudere dossiers, waarbij nog geen herstellvordering was uitgesproken, als op nieuwe dossiers met herstellvordering.

Hoewel het aantal gerechtelijke uitspraken licht gestegen is ten opzichte van het vorige werkjaar, blijven de aantallen laag. In ieder geval ziet het volgende werkjaar er al vast veel belovend uit, aangezien momenteel niet minder dan 78 dossiers van herstellvorderingen hangende zijn voor de rechtbanken<sup>13</sup>. Dit zal er waarschijnlijk toe leiden dat het aantal uitspraken volgend werkjaar aanzienlijk zal gestegen zijn, hoewel rekening gehouden moet worden met de snelheid waarmee deze dossiers behandeld worden, het aantal keren dat uitstel wordt verleend en de eventuele rechtsmiddelen die tegen de uitspraken worden ingesteld.

Wat betreft de snelheid waarmee een gerechtelijke procedure wordt doorlopen, dient vastgesteld te worden dat in bepaalde gevallen zaken op de zitting (te) dikwijls worden uitgesteld.

Vaak wordt uitstel verleend om de beklagde de kans te geven het herstel van de verkrotte woning door te voeren. Hoewel hiervoor begrip kan worden opgebracht, vindt de Vlaamse Wooninspectie dat hierbij niet oneindig dient tegemoet gekomen te worden aan de vragen van de beklagde. Eens duidelijk is dat de beklagde talmt of helemaal niet tot herstel overgaat, kan tot veroordeling met herstel worden overgegaan. Aan een veroordeling tot herstel is immers steeds een termijn gekoppeld om het herstel door te voeren. Bovendien heeft een beklagde ook vooraleer de zaak voor de rechter komt al een heel uitgebreide termijn gekregen om alle gebreken in zijn pand te herstellen, aangezien de herstellvordering door de Wooninspecteur steeds wordt overgemaakt aan de overtreder. Wie dus echt van goede wil is, heeft ook al vroeger kunnen herstellen. Dat bewijzen ook de cijfers (zie daarvoor verder).

<sup>13</sup> Stand van zaken op 21/04/2010.

## **4. De herstellvordering**

### **4.1. Het indienen van de herstellvordering**

Met ingang van 9 september 2007 kregen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheid om voor de rechtbank het herstel van de verkrotte woning of kamer te vorderen. Dit is de zgn. herstellvordering.

De herstellvordering is geen straf, maar wil enkel de woningkwaliteit verbeteren. Het vorderen van een straf behoort tot de exclusieve bevoegdheid van het openbaar ministerie. Het vorderen van het nog noodzakelijke herstel is de bevoegdheid van de wooninspecteur, samen met het openbaar ministerie.

De principes van de herstellvordering werden uitgebreid beschreven in het vorige jaarverslag. Deze worden in dit jaarverslag dan ook niet hernomen<sup>14</sup>.

Samengevat kan gesteld worden dat de herstellvordering inhoudt dat bij het parket of bij de burgerlijke rechtbank een vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen wordt ingediend, waarin wordt gevorderd dat de overtreder wordt veroordeeld om de woning(en) of de kamer(s) te laten voldoen aan minimale kwaliteitsnormen. Na het uitvoeren van de renovatiewerken mogen er geen gebreken meer overblijven.

De herstellvordering kan enkel opgelegd worden aan de overtreder: de herstellvordering is immers gekoppeld aan het misdrijf. Bijgevolg moeten de gebrekkige panden dus verhuurd zijn of ter beschikking gesteld worden, alvorens ze in aanmerking komen voor een herstellvordering.

Het misdadig opzet van de betrokkene is echter bewezen zodra iemand een verkrotte woonentiteit te huur stelt (bv. een zoekertje plaatsen in de lokale media, een bordje 'te huur' aanbrengen,...).

Daarom wordt voorgesteld om het ogenblik van strafbaarheid naar voren te verschuiven door eveneens het te huur stellen van een gebrekkige woning of kamer strafbaar te maken.

*Voorstel 4*

Automatisch kan er dan ook een herstellvordering aan gekoppeld worden. Dit heeft als voordeel dat de wooninspecteur niet hoeft te wachten op de effectieve bewoning van de woonentiteit (herstel van een bewoonde entiteit ligt uiteraard moeilijker dan het herstel van een niet-bewoonde entiteit).

Vanaf het vorige werkjaar worden door de wooninspecteurs herstellvorderingen opgesteld. In het zevende werkjaar waren dit 126 herstellvorderingen voor 380 woonentiteiten.

In het achtste werkjaar werden 352 herstellvorderingen ingeleid. Per pand wordt telkens één herstellvordering opgesteld.

In totaal hadden deze herstellvorderingen betrekking op 1184 entiteiten.

Ook wanneer we deze cijfers herberekenen naar 12 maanden, zou dit met 282 panden en 947 woonentiteiten waarvoor herstel werd gevorderd, nog steeds een sterke stijging betekenen.

---

<sup>14</sup> Zie daarvoor p. 33 – 35 van het jaarverslag over het zevende werkjaar.

<u>Panden</u> waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht:	Gerechtelijk arrondissement	Totaal per provincie
Antwerpen	Antwerpen: 75	112
	Mechelen: 24	
	Turnhout: 13	
Vlaams-Brabant	Leuven: 29	44
	Brussel: 15	
West-Vlaanderen	Brugge: 6	24
	Kortrijk: 13	
	Ieper: 3	
	Veurne: 2	
Oost-Vlaanderen	Gent: 72	126
	Dendermonde: 48	
	Oudenaarde: 6	
Limburg	Hasselt: 23	46
	Tongeren: 23	

<u>Woonentiteiten</u> waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht:	Gerechtelijk arrondissement	Totaal per provincie
Antwerpen	Antwerpen: 237	355
	Mechelen: 70	
	Turnhout: 48	
Vlaams-Brabant	Leuven: 142	200
	Brussel: 58	
West-Vlaanderen	Brugge: 8	36
	Kortrijk: 20	
	Ieper: 5	
	Veurne: 3	
Oost-Vlaanderen	Gent: 239	401
	Dendermonde: 146	
	Oudenaarde: 16	
Limburg	Hasselt: 114	192
	Tongeren: 78	

Wanneer we de vergelijking maken met het aantal opgestelde processen-verbaal, geeft dit volgend overzicht<sup>15</sup>:

	Panden met PV	Panden met HV	Percentage HV
Antwerpen	232	112	48,28%
Vlaams-Brabant	155	44	28,39%
West-Vlaanderen	76	24	31,58%
Oost-Vlaanderen	264	126	47,73%
Limburg	60	46	76,67%
TOTAAL	787	352	44,73%

<sup>15</sup> In beide tabellen wordt het aantal herstellvorderingen vergeleken met het aantal geformaliseerde panden en geformaliseerde woonentiteiten (aanvankelijke en navolgende vaststellingen). Het aantal opgestelde herstellvorderingen vergeleken met de aanvankelijke vaststellingen ligt nog heel wat hoger.

	Entiteiten met PV	Entiteiten met HV	Percentage HV
Antwerpen	758	355	46,83%
Vlaams-Brabant	525	200	38,10%
West-Vlaanderen	155	36	23,23%
Oost-Vlaanderen	649	401	61,79%
Limburg	303	192	63,37%
TOTAAL	2390	1184	49,54%

De redenen waarom geen herstellvordering werd opgesteld, zijn divers: voor kleinere inbreuken is het opstellen van een herstellvordering niet prioritair, in een aantal gevallen zal de overtreder al snel na de inbreuk tot herstel zijn overgegaan,...

Voor zover bekend bij de Vlaamse Wooninspectie, werden in het achtste werkjaar geen herstellvorderingen ingeleid door de gemeenten.

## **4.2. De resultaten van de herstellvordering**

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 op het moment van de inleiding bij het parket een afschrift van de herstellvordering te versturen naar de overtreder, weet deze wat van hem verwacht wordt en kan hij – 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. Op die manier wordt ten volle gewerkt aan de verbetering van de woningkwaliteit in Vlaanderen.

De praktijk leert dat de herstellvordering overtreders effectief aanzet tot grondige renovatie van hun panden. In een aantal gevallen wordt het pand verkocht, maar wordt met de koper contractueel overeengekomen dat die zal instaan voor de renovatie.

Hoewel het aantal gerechtelijke veroordelingen tot herstel erg laag ligt, werd in een veelvoud van de gevallen toch al herstel vastgesteld. In de volgende tabel geven we een overzicht van de definitieve veroordelingen tot herstel. Dat dit laag ligt, is o.a. te wijten aan het feit dat de behandeling van de herstellvorderingen voor de rechtbank nog volop bezig is (we vermeldden reeds eerder dat momenteel 58 herstellvorderingen hangende zijn voor de rechtbanken). Daarnaast kan dit mede verklaard worden door het feit dat de eigenaars die het tot een veroordeling tot herstel laten komen de meest hardnekkige eigenaars zijn, die bijgevolg ook alle rechtsmiddelen zoals verzet en beroep aanwenden om hun veroordeling tot herstel te betwisten.

	Veroordelingen tot herstel	Waarvan in kracht van gewijsde (= definitief)
Antwerpen	14	2
Vlaams-Brabant	1	0
Oost-Vlaanderen	9	4
TOTAAL	24	6

Zoals gezegd wordt aan de herstellvordering niet enkel gevolg gegeven bij een gerechtelijke veroordeling tot herstel. We lijsten daarom eveneens de gevallen op waarin reeds herstel kon worden vastgesteld. Daarbij benadrukken we nogmaals dat herstel inhoudt dat er geen enkel gebrek meer overblijft (0 strafpunten). Daarnaast kan het

herstel ook bestaan in het ontmantelen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd of de afbraak van het pand.

De cijfers hebben betrekking op het zevende en achtste werkjaar en werden uitgesplitst per gerechtelijk arrondissement.

	Aantal panden hersteld	Aantal entiteiten hersteld
Antwerpen	Antwerpen: 3 Mechelen: 6 Turnhout: 3	Antwerpen: 6 Mechelen: 11 Turnhout: 21
Vlaams Brabant	Leuven: 11 Brussel: 1	Leuven: 46 Brussel: 11
West-Vlaanderen	-	-
Oost-Vlaanderen	Gent: 33 Dendermonde: 5 Oudenaarde: 1	Gent: 64 Dendermonde: 16 Oudenaarde: 1
Limburg	Hasselt: 1 Tongeren: 1	Hasselt: 5 Tongeren: 1
TOTAAL	65	182

In een aantal gevallen werd het dossier vroegtijdig afgesloten. Omwille van de principiële verplichting van herstel van alle gebreken zal dit slechts zeer uitzonderlijk gebeuren nadat gebleken is dat het niet opportuun is om verdere stappen te ondernemen (bv. wanneer de kosten-batenanalyse niet rechtvaardigt om hoger beroep aan te tekenen of een burgerlijke procedure op te starten). Hierbij dient opgemerkt te worden dat dossiers nooit worden afgesloten indien een woonentiteit nog 15 strafpunten of meer heeft.

Het ging daarbij over 10 dossiers (zevende en achtste werkjaar):

	Aantal panden	Aantal entiteiten
Antwerpen	2	2
Vlaams Brabant	2	5
West-Vlaanderen	1	2
Oost-Vlaanderen	3	3
Limburg	1	1
TOTAAL	9	13

Het aantal afgesloten dossiers zonder integraal herstel ligt dus beduidend lager dan het aantal volledig herstelde dossiers.

Dat de herstellvordering een zeer nuttig en efficiënt middel is ter bevordering van de woningkwaliteit blijkt daarnaast ook uit een aantal praktijkvoorbeelden.

Een pand werd tijdens de aanvankelijke vaststellingen op 10/06/2008 bewoond door een Bulgaars gezin. In het pand werden ernstige gebreken vastgesteld. Zo was er onder meer een ernstig risico op elektrocutie door de aanwezigheid van losse en blote elektrische geleiders, was er een ernstig risico op CO-vergiftiging doordat de gaskachel niet goed aan de schouw was aangesloten, was er veel vocht in het pand en was de badkamer ondergebracht in een bijgebouwtje dat niet verwarmbaar was.

Op 10/10/2008 werd een herstellvordering uitgebracht. Het parket dagvaardde op 12/05/2009. Op 30/10/2009 – nog voor de uitspraak van de rechter - kon het volledige herstel vastgesteld worden: de woning was volledig gerenoveerd.

Tijdens de aanvankelijke vaststellingen:



Bij de hercontrole op 30/10/2010:



In een ander dossier ging de wooninspecteur ter plaatse op 12/11/2007. De woning was volledig onderkomen en leverde ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's op voor de bewoners: de trap naar de verdieping was instabiel, de verlichting van de badkamer hing te dicht bij de douche met elektrocutiegevaar tot gevolg, de verweerde bakstenen schouw liet geen veilige afvoer van de verbrandingsgassen toe en het toilet was een 'Franse WC' zonder spoeling.

Nadat de wooninspecteur een herstelvordering had opgesteld op 26/02/2008 en het parket had gedagvaard op 2/01/2009, werd de eigenaar-verhuurder bij verstek veroordeeld op 27/02/2009. Tegen dit verstekvonnis tekende de eigenaar-verhuurder verzet aan, maar in afwachting van de behandeling op verzet begon hij aan de grondige renovatie van de woning.

Tijdens de aanvankelijke vaststellingen:



Naar aanleiding van de hercontrole:



Zoals reeds eerder aangehaald herstellen eigenaars niet enkel naar aanleiding van een hangende gerechtelijke procedure, maar ook na ontvangst van de herstellvordering.

Zo werden bij de aanvankelijke actie op 25/08/2008 in een pand vijf Bulgaarse werkkrachten aangetroffen in zeer erbarmelijke omstandigheden. Ze waren door een Turkse ondernemer naar België gehaald om te werken in zijn bouwbedrijf, maar eens aangekomen in België bleek er geen werk te zijn en werden ze in een verkrotte woning ondergebracht. De woning was extreem vochtig, de ramen waren ernstig verweerd of gebroken, er was geen badkamer en het toilet bestond uit een plank met een gat in. Nog voor het parket had gedagvaard, werd op 28/01/2010 vastgesteld dat de woning volledig gerenoveerd was en voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Tijdens de aanvankelijke vaststellingen:



Tijdens de hercontrole:





Deze praktijkvoorbeelden zijn succesverhalen en uiteraard verloopt het herstel niet altijd even vlot, maar toch kan besloten worden dat de herstellvordering een zeer efficiënt middel is ter verbetering van de woningkwaliteit. Dit wordt ten volle aangetoond door de cijfers met gevallen waarin de herstellvordering werd uitgevoerd.

### **4.3. Herstelvordering 2.0**

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 het vorige jaarverslag werd echter al duidelijk dat een aantal (kleinere) wijzigingen aan de regelgeving de herstellvordering nog efficiënter zouden maken. Voor zover die nog niet eerder aan bod kwamen, willen we die hier kort herhalen<sup>16</sup>.

In de eerste plaats werd de aandacht gevestigd op de aanzienlijke bijkomende werklust voor de wooninspecteur: waar het dossier voor de invoering van de herstellvordering werd afgesloten na het opstellen van het proces-verbaal, is datzelfde proces-verbaal voortaan enkel nog maar de start.

Om binnen de beperkte personeelsbezetting efficiënter te kunnen omgaan met de beschikbare middelen werd voorgesteld om verbalisatiebevoegdheid te verlenen aan de technici van de Vlaamse Wooninspectie. Zo zouden zij zelfstandig hercontroles kunnen uitvoeren, waardoor een aanzienlijke tijdsinst can worden gerealiseerd.

*Voorstel 5*

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 en 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.

---

<sup>16</sup> Zie verder bladzijde 38 tot 40 van het vorige jaarverslag.

In de tweede plaats werd gewezen op de onduidelijkheid die kan gecreëerd worden indien een conformiteitsattest wordt afgeleverd wanneer nog niet alle gebreken werden hersteld. 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. Dezelfde situatie doet zich voor bij de opheffing van een ongeschiktheidsbesluit.

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>17</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 en zolang de herstellvordering niet volledig werd uitgevoerd.

Voorstel 6

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.

Een laatste probleem doet zich voor in geval van verkoop van het pand door de eigenaar-verhuurder tegen wie een herstellvordering werd opgesteld. De koper van een woning waarop een door de rechter opgelegde herstelmaatregel rust, heeft noodzakelijkerwijze kennis van die herstelmaatregel en dient de uitvoering ervan door de verkoper te gedogen. Het blijft echter de veroordeelde verkoper of de gemachtigde overheid die de werken moet uitvoeren. Daarbij kunnen executiegeschillen ontstaan tussen de veroordeelde verkoper en de nieuwe eigenaar.

Daarom wordt voorgesteld om in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet in te schrijven dat bij aankoop van een woning of een kamerwoning waarop een door de rechter opgelegde herstelmaatregel rust, de koper wordt verplicht het opgelegde herstel zelf uit te voeren, onverminderd de verplichtingen van de verkoper. Hierdoor worden heel wat uitvoeringsproblemen vermeden en wordt een nieuwe schuldenaar van de renovatieplicht gecreëerd<sup>18</sup>.

Voorstel 7

Hierdoor zal een veroordeelde die het goed wenst te verkopen vermoedelijk voorafgaandelijk het herstel doorvoeren om niet geconfronteerd te worden met die afzonderlijke akte en de eruit voortvloeiende lagere verkoopprijs en hogere kosten. 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>17</sup> Het conformiteitsattest voor kamerwoningen heeft dezelfde formulering (bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003).

<sup>18</sup> Cfr. Artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO.

## **5. Conclusies**

### **5.1. Grenzen aan de groei?**

Zoals blijkt uit de bovenstaande teksten, was het achtste werkjaar van de Vlaamse Wooninspectie vooral een jaar van 'meer': meer geverbaliseerde panden, meer geverbaliseerde woonentiteiten, meer herstellvorderingen, meer herstel,... Ook bij de herberekening naar 12 maanden blijven de sterke stijgingen overeind.

Hoewel in het vorige jaarverslag werd geschreven dat de Wooninspectie vermoedelijk aan haar plafond zat, bleek dit dus nog niet het geval te zijn. Toch kan de groei niet oneindig zijn.

De steeds verder uitdeinende effecten van de herstellvordering zorgen er voor dat de Wooninspectie dossiers uit het verleden blijft meedragen tot zij volledig afgesloten kunnen worden (d.i. in principe door integraal herstel).

Dit hoeft zeker niet negatief te zijn: door de opvolging wordt effectief gewerkt aan de verbetering van de woningkwaliteit en wordt resultaatgericht gewerkt. De volledige renovatie is immers de beste garantie dat de woning uit de verkrotting gehaald wordt en er niet onmiddellijk opnieuw terug in komt.

Men moet er zich echter wel van bewust zijn dat hierdoor de instroom van nieuwe dossiers beperkt zal worden. De bestaande prioriteiten zullen daartoe strikt gehanteerd worden. Daarbij is het belangrijk dat de geverbaliseerde panden effectief uit het circuit van krotverhuur gehaald kunnen worden.

De prioriteiten blijven bijgevolg:

1. Ongeschikte en onbewoonbare woningen waarvoor via de administratieve procedure geen oplossing kan worden bereikt en die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden
2. Woningen met gebreken die ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden voor de bewoners of woningen die op flagrante wijze overbewoond zijn
3. Alle vormen van wonen op kamers of vormen van klein wonen, zoals het wonen op kleine studio's in opgedeelde eengezinswoningen
4. Wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning
5. De georganiseerde vormen van verhuren van niet-conforme woningen zoals het serieel verhuren van slechte woningen en het verhuren via vennootschappen
6. Optreden op vraag van gerechtelijke instanties of andere overheden

Bij de laatste prioriteit dient evenwel een voorbehoud gemaakt te worden: niet elke melding door een andere overheid zal inhoudelijk een dossier voor Wooninspectie zijn. Wanneer op basis van verdere informatie-inwinning blijkt dat dit niet het geval is, zullen dossiers ook worden doorgespeeld aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

De beperkte herhuisvestingsmogelijkheden voor de bewoners uit de verkrotte panden blijft voor vele gemeenten een grote rem om actief aan woningkwaliteitsbewaking te doen. Ook in de steden en gemeenten waar herhuisvestingsmogelijkheden voorzien werden, blijft de herhuisvesting een heikel punt. De fase na de noodopvang is immers even belangrijk, aangezien de bewoners na de noodopvang opnieuw hun weg op de woningmarkt moeten kunnen vinden (voor zover ze niet opnieuw in hun oude woning terecht kunnen). Zowel de private als de sociale huurmarkt is vaak niet in staat om deze mensen op te nemen.

Het gebrek aan voldoende kwalitatieve en betaalbare huisvestingsmogelijkheden dient echter aangepakt te worden in een totaal woonbeleid, waar naast de woningkwaliteitsbewaking ook aandacht moet besteed worden aan de bestrijding van leegstand waardoor het aanbod toeneemt, voldoende sociale huisvesting, stimulansen om de private huurmarkt uit te breiden (renovatiepremies, een evenwichtige relatie tussen huurder en verhuurder,...),...

Om herhuisvesting te vermijden kan ook het voorgestelde snelherstel een belangrijke rol spelen.

## **5.2 Aanbevelingen**

Doorheen dit jaarverslag werd naast een weergave van de activiteiten van de Vlaamse Wooninspectie ook stil gestaan bij wat minder goed loopt en dus verbeterd zou kunnen worden.

Voor de duidelijkheid nemen we deze aanbevelingen hier verzameld op.

1. Het betalend maken van controles in het kader van de controle op het uitvoeren van de herstelvordering.
2. Het inschrijven in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet van een echt 'snelherstel', gebruik makend van de instrumenten van de last onder dwangsom en/of bestuursdwang.
3. De opmaak van een register herstelvorderingen bij de gemeenten en de verplichting voor de notaris om in de akte van verkoop van een onroerend goed te vermelden of al dan niet een herstelvordering werd uitgebracht.
4. De aanpassing naar de strafbaarstelling naar verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen.
5. Het toekennen van verbalisatiebevoegdheid aan de technici van de Wooninspectie.
6. Het niet meer toekennen van conformiteitsattesten wanneer een herstelvordering werd uitgebracht en zolang de herstelvordering niet volledig werd uitgevoerd.
7. Het invoeren van de verplichte overname van een gerechtelijk bevolen herstelmaatregel door een nieuwe eigenaar.

## **BIJLAGE: Coördinaten Vlaamse Wooninspectie**

### **WOONINSPECTIE Antwerpen**

Mevrouw Krista Van Boeckel  
Lange Kievitstraat 111-113, bus 55  
2018 ANTWERPEN  
TEL. 03-224 61 28  
FAX 03-224 61 05  
inspectie.antwerpen@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant**

Mevrouw Els Van de Beek  
Blijde Inkomststraat 105  
3000 LEUVEN  
TEL. 016-24 96 22  
FAX 016-24 96 05  
inspectie.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be

*Let op: verhuis gepland eind 2010: check [www.rwo.be](http://www.rwo.be) voor het juiste adres!*

### **WOONINSPECTIE West-Vlaanderen**

De heer Krist Windels  
Werkhuisstraat 9  
8000 BRUGGE  
TEL. 050-44 29 01  
FAX 050-44 28 13  
inspectie.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen**

Mevrouw Joke de Vreeze  
Gebr. Van Eyckstraat 4-6  
9000 GENT  
TEL. 09-265 46 69  
FAX 09-265 46 94  
inspectie.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Limburg**

De heer Floriaan Vossen  
Koningin Astridlaan 50, bus 1  
3500 HASSELT  
TEL. 011-74 22 18  
FAX 011-74 22 35  
inspectie.limburg@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