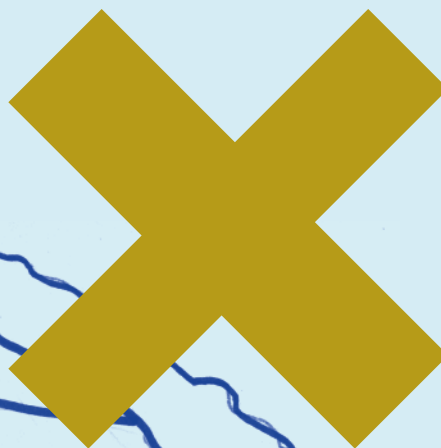


VLAAMSE WOONINSPECTIE

JAARVERSLAG 2011

*Bouwen aan een betere woningkwaliteit
in Vlaanderen*



helena

OPDRACHT
Tekenen een krot.

VLAAMSE WOONINSPECTIE

JAARVERSLAG 2011

10 JAAR BOUWEN AAN EEN BETERE WONINGKWALITEIT IN VLAANDEREN

Vlaamse Overheid
Agentschap Inspectie RWO
Wooninspectie

Colofon:

Tien jaar Vlaamse Wooninspectie
10 jaar bouwen aan een betere woningkwaliteit in Vlaanderen
D/2012/3241/086

Verantwoordelijke uitgever:

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

Vormgeving: MadebyHanna bvba

Druk: digitale drukkerij Vlaamse Overheid

Overname van de inhoud van dit verslag is toegestaan zonder toestemming mits bronvermelding.

OPDRACHT
Teken een gewoon huis.

Elena B.



INHOUD

WOORD VOORAF 7

1 DE VLAAMSE WONINGKWALITEITSBEWAKING 9

1.1. Het grondrecht op een behoorlijke huisvesting 10

1.2. De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten 11

1.3. De administratieve, fiscale en strafrechtelijke handhaving van de minimale kwaliteitsnormen 12

1.4. De strafrechtelijke handhaving nader bekeken 14

1.4.1. Het wettelijke kader 14

Het misdrijf 'krotverhuur' 14

Het misdrijf 'huisjesmelkerij' 15

De herstellvordering 16

1.4.2. Prioriteiten en werkwijze van de Vlaamse Wooninspectie 19

Taakstelling 19

Prioriteiten 20

Werkwijze 22

Praktische organisatie 23

2 HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS OP HET TERREIN 25

2.1. De vaststellingen ter plaatse 26

2.1.1. Aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten 26

2.1.2. Regionale spreiding 28

2.1.3. De woonvormen: woning, kamer of constructie niet voor bewoning bestemd 30

Verdeling over de verschillende woningtypes 30

Seizoensarbeiders 31

Constructie niet bestemd voor bewoning 32

2.1.4. De gebreken 34

Het aantal strafpunten 34

De aard van de gebreken 36

De kwalificatie van het pand na het onderzoek 38

De beoordeling van de gebreken in de rechtspraak 39

2.1.5. De verhuurders 39

2.1.6. De bewoners 42

2.1.7. De huurprijzen 44

2.2. De herstellvordering 47

3 DE RESULTATEN VAN HET WERK VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE 51

3.1. De strafrechtelijke vervolging van krotverhuurders 52

3.2. De verbetering van de woningkwaliteit 54

3.2.1. Veroordelingen tot herstel door de rechter 54

3.2.2. Totale herstelverwezenlijkingen 55

4 DE BALANS VAN 10 JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE 61

4.1. Van bijzondere inspectiedienst naar actieve speler ter verbetering van de woningkwaliteit 62

4.2. En de toekomst? 63

4.2.1. De woningkwaliteitsbewaking zelf 64

4.2.2. De ondersteuning van de private huurmarkt 65

4.2.3. De kwaliteitsbewaking op de sociale huurmarkt 65

4.2.4. De nieuwe woonvormen 66

BIJLAGE 1

Coördinaten Vlaamse Wooninspectie 67

BIJLAGE 2

Overzicht van het aantal geverbaliseerde panden en het aantal uitgebrachte herstellvorderingen per gemeente 68



OPDRACHT
Tekenen een wooninspecteur
aan het werk.

WOORD VOORAF

In november 2001 werd de Vlaamse Wooninspectie opgericht. Met tien personeelsleden werd toen gestart met de strafrechtelijke handhaving van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet.

In het eerste jaarverslag lezen we:

“De nood aan een bijzondere inspectiedienst voor de strafrechtelijke aanpak was vooral voelbaar op het terrein, en de oprichting ervan is dan ook sterk ingegeven vanuit de praktijk. De Vlaamse Wooninspectie werd mede op verzoek van de steden en grotere gemeenten opgericht.”¹

Ondertussen werd eind 2011 het tiende werkjaar van de Vlaamse Wooninspectie afgerond. In die tien jaar heeft de Vlaamse Wooninspectie haar nut en degelijkheid bewezen en blijkt dat de Vlaamse Wooninspectie een onmisbare speler is geworden in de handhaving van de minimale woningkwaliteit, naast het agentschap Wonen-Vlaanderen en de gemeenten.

Het (juridische) kader waarbinnen de Vlaamse Wooninspectie optreedt, de Vlaamse Wooninspectie zelf en ook het werkveld wijzigde de afgelopen tien jaar aanzienlijk. In dit tiende jaarverslag kijken we terug op tien jaar Vlaamse Wooninspectie met uiteraard bijzondere aandacht voor het tiende werkjaar.

De Vlaamse Wooninspectie wil mee bouwen aan een efficiënt en rechtvaardig Vlaams woonbeleid. De bewaking van de woningkwaliteit vormt daar een belangrijke pijler in, maar is tegelijk slechts een radar in het grote geheel.

Een goed woonbeleid is per definitie een langetermijnbeleid. We kozen daarom voor dit jubileum jaarverslag ook voor een bijzondere invalshoek, nl. die van een aantal kinderen uit het zesde leerjaar van O.L.V. Pulhof te Berchem (Antwerpen). Zij zijn de vertegenwoordigers van onze toekomst en hun inzichten kunnen alleen maar bijdragen tot een gedragen en verantwoord beleid. Aan de hand van tekeningen, waarvan er een aantal in dit verslag opgenomen zijn, en enkele vragen gaven zij hun visie op het woonbeleid. We danken hen van harte voor hun medewerking.

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

Indien u opmerkingen of vragen hebt, kan u steeds met ons contact opnemen (in bijlage 1 bij dit jaarverslag vindt u de coördinaten van de gedecentraliseerde cellen en van het hoofdbestuur).

Wij wensen u in ieder geval veel leesplezier.

¹ Zie "Jaarverslag over het eerste werkjaar", p. 5, www.rwo.be



OPDRACHT
Tekenen een krot



1

DE VLAAMSE WONINGKWALITEITS- BEWAKING



1.1. HET GRONDRECHT OP EEN BEHOORLIJKE HUISVESTING

Het optreden van de Vlaamse Wooninspectie vertrekt steeds vanuit het grondrecht op een behoorlijke huisvesting.

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

Artikel 23 van de Grondwet bepaalt immers: *“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.*

Die rechten omvatten inzonderheid: 3° het recht op een behoorlijke huisvesting;”

Ook de Vlaamse Wooncode² bepaalt in haar doelstellingenbepaling uitdrukkelijk uitvoering te willen geven aan het grondrecht op een behoorlijke huisvesting.

Zo bepaalt artikel 3 van de Vlaamse Wooncode: *“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”*

Ook artikel 4 van de Vlaamse Wooncode (bijzondere doelstellingen van het woonbeleid) verwijst uitdrukkelijk naar het belang van een goede woningkwaliteit.

Het Kamerdecreet³ is dan weer volledig toegespitst op de kwaliteitsbewaking van een specifiek marktsegment, nl. kamers, studentenkamers en kamers voor seizoensarbeiders.

De goede woningkwaliteit is dus essentieel voor de verwezenlijking van het grondwettelijk gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting. De grondwetgever stelde onder meer dat het recht op behoorlijke huisvesting niet enkel betrekking heeft op een dak boven het hoofd te hebben, maar dat de overheid er naar moet streven dat iedereen gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij: **er kan inderdaad geen sprake zijn van behoorlijke huisvesting wanneer deze ongezond of onveilig is.**

Het belang van de woningkwaliteit weze duidelijk. De vraag naar goede woningkwaliteit is een terechte bekommernis van zowel eigenaar-bewoners als huurders op de private en sociale huurmarkt.

Artikel 23 van de Grondwet koppelt het grondrecht op wonen aan *“de overeenkomstige plichten”*. Het grondrecht op wonen is immers niet absoluut en moet ingepast worden in een verhaal van rechten en verantwoordelijkheden. Diegene die zich op het grondrecht op wonen wil beroepen, dient – om de grondrechten van anderen niet te beknotten – rekening te houden met een aantal verplichtingen. Voor de huursector (zowel de private als de sociale huursector) betekent dit dat steeds een evenwicht moet gezocht worden tussen het grondrecht op wonen van de bewoner-huurder en andere grondrechten van de eigenaar-verhuurder. De huurder heeft recht op een kwaliteitsvolle woning en het rustig genot van die woning, terwijl de verhuurder recht heeft op het gebruik van de woning door de huurder als een goed huisvader en op betaling van de huurprijs. De verhuurder kan/moet zich tot de vrederechter richten wanneer zijn rechten geschonden worden.

Op de concrete verhouding tussen huurder en verhuurder wordt verder dieper ingegaan.

² Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19 augustus 1997.

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

1.2. DE ELEMENTAIRE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSVEREISTEN

Ter verwezenlijking van een minimale basiswoning-kwaliteit voorzien de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet in elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die van toepassing zijn op **alle woningen** in het Vlaamse Gewest. De normen zijn zowel op eigenaarswoningen als op verhuurde en ter beschikking gestelde woningen van toepassing. Wat betreft de verhuurde woningen worden zowel de private als de sociale huurmarkt gevat.

De decreten zelf bevatten enkel de meest elementaire en algemeen geformuleerde kwaliteitsnormen die verder geconcretiseerd moeten worden door de Vlaamse Regering. De concrete minimale kwaliteitsvereisten vloeien voort uit twee door de Vlaamse Regering vastgelegde **technische verslagen**⁴. Op basis van de inhoud van deze technische verslagen kan eenieder uitmaken of een woning of kamer voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Het technisch verslag werd opgevat als een lijst met verboden gebreken. Aan elk gebrek wordt een strafpuntenaantal gekoppeld (1, 3, 9 of 15 strafpunten). Op basis van het totale aantal strafpunten van een woning of kamer kan op een geobjectiveerde manier een eendoordeel over de woningkwaliteit worden geveld.

De technische normen moeten de algemene behoeften en verwachtingen van de burgers dekken. We legden ons oor te luister bij de leerlingen van O.L.V. Pulhof en vroegen aan welke vereisten een woning zeker moet voldoen. Naast een aantal luxenormen zoals televisie, een grote (voor)tuin en een veranda, besteden de kinderen ook voldoende aandacht aan de basiskwaliteit: afwerking, lichtinval, verwarming, degelijk sanitair, kookmogelijkheid, warm water en voldoende oppervlakte zijn elementen die bij de meeste kinderen terugkwamen.

De huidige technische verslagen zijn van kracht vanaf 1 februari 2008⁵. De kwaliteitsnormen werden dan uitgebreid en verstrengd.

Voor wat betreft *woningen* werd een aantal normen strenger: zo werd o.m. bepaald dat de badkamer verwarmbaar en vorstvrij dient te zijn, moet de woning afsluitbaar zijn, wordt er een minimale oppervlakte van 18m² vereist en wordt er meer aandacht besteed aan brandveiligheid.

Voor wat betreft *kamers* was de wijziging heel wat ingrijpender: gebreken aan de gemeenschappelijke functies (keuken, badfunctie, toilet) worden voortaan verhoudingsgewijs meegerekend bij de kamers die gebruik moeten maken van die gemeenschappelijke functie. Hierdoor wordt een correcter beeld gegeven van de werkelijke woonkwaliteit op de onderzochte kamer. Daarnaast werden ook een aantal normen strenger: de lavabo in de kamer moet over koud en warm water beschikken, de aanwezige interne functies worden ook beoordeeld,... Uit het zevende jaarverslag bleek dat dit effectief een hoger strafpuntenaantal tot gevolg had (voor

4 Gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, B.S. 30 oktober 1998 (woningen) en het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, B.S. 10 december 2003 (kamers en studentenkamers).

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

kamers van gemiddeld 34 naar gemiddeld 70 strafpunten; voor woningen van gemiddeld 37 strafpunten naar gemiddeld 43 strafpunten)⁶.

De kwaliteitsnormen blijven echter elementaire en minimale normen en het zijn zeker geen luxenormen. Woningen en kamers die voldoen aan de minimale normen zijn niet noodzakelijk comfortabele of luxueuze woongelegenheden, maar bieden de bewoners de kans te wonen in veilige omstandigheden met een minimum aan basisnutsvoorzieningen. Woningen en kamers die niet voldoen aan de minimale normen leveren ofwel een gevaar op voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners, ofwel ontbreken de basisnutsvoorzieningen of functioneren deze onvoldoende.

In de loop van 2011 werden de technische verslagen opnieuw gewijzigd⁷. De nieuwe technische verslagen treden in werking op 1 januari 2013. Het gaat vooral om beperkte aanpassingen, die een en ander moeten verduidelijken of verder verfijnen. Daarnaast werd een nieuw technisch verslag uitgewerkt voor de beoordeling van de tijdelijke

huisvesting van seizoensarbeiders. Tenslotte wordt de invoering van een minimale dakisolatienorm voorzien voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen en appartementen/studio's). Deze dakisolatienorm zal de eerste jaren nog niet gequoteerd worden. Pas vanaf 2015 zullen er effectief strafpunten worden toegekend aan woningen die niet voldoen aan de minimale dakisolatienorm.

De Vlaamse Wooninspectie staat volledig achter de laatste aanpassing van het technisch verslag, maar is voorstander van het behoud van de normen op dat kwaliteitsniveau, nu daardoor een basiskwaliteitsniveau wordt verzekerd voor elke bewoner en de verhuurder weet wat van hem verwacht wordt. Strengere en te snel wijzigende kwaliteitsnormen verplichten de verhuurder tot verdere investeringen, die ofwel de huurprijs doen stijgen ofwel de huurmarkt doen inkrimpen. In het belang van zowel de huurder als de verhuurder is het daarom noodzakelijk dat het nieuwe technische verslag gedurende een langere periode van kracht blijft.

1.3. DE ADMINISTRATIEVE, FISCALE EN STRAFRECHTELIJKE HANDHAVING VAN DE MINIMALE KWALITEITSNORMEN

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

Eenzijds werd een **administratieve procedure** uitgewerkt, verzorgd door het agentschap Wonen-Vlaanderen en de gemeenten, waar men na kwaliteitsonderzoeken indien nodig de burgemeester adviseert een woning of een kamer ongeschikt of

onbewoonbaar te verklaren. Na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring dient de eigenaar de woning te herstellen, rust er een recht van voorkoop op de woning en kan na een bepaalde tijd een sociaal beheersrecht opgelegd worden. Aan eigenaars van panden die gedurende lange tijd ongeschikt of onbewoonbaar blijven wordt een heffing opgelegd (fiscale procedure).

6 Zie "Jaarverslag over het zevende werkjaar", p. 16-17, www.rwo.be.

7 Besluit van 28 oktober 2011 van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en tot vaststelling van de inwerkingtreding van artikel 32, 3°, van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, B.S. 5 december 2011.

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.

Beide procedures streven naar een verbetering van de woningkwaliteit binnen het Vlaamse Gewest en hanteren dezelfde kwaliteits- en veiligheidsnormen, maar hebben daarvoor **eigen instrumenten en een eigen reglementair kader**.

Aangezien de administratieve procedure als concreet doel heeft een pand ongeschikt en/of onbewoonbaar te laten verklaren met een mogelijke heffing tot gevolg, zijn de principes van het bestuursrecht en gedeeltelijk het fiscaal recht van toepassing.

Nu de strafrechtelijke handhaving volledig in het strafprocesrecht is ingebed, gelden de algemene principes uit het Strafwetboek en het Wetboek van Strafvordering.

Beide procedures staan autonoom ten opzichte van elkaar. We gaan hier verder dieper op in.

“Het pand gelegen te ... werd weliswaar pas ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij ministerieel besluit op 26.04.2010 ingevolge het stilzitten van de burgemeester van de Stad Mechelen. Dit is echter niet relevant gezien elke schending van de kwaliteitsnormen strafbaar is.”

Bron: HvB Antwerpen, 22 februari 2012, nr. C/320/2012.

Eventuele vormfouten in de administratieve en fiscale procedure hebben niet noodzakelijk gevolgen voor de strafrechtelijke procedure. Indien er bijvoorbeeld een vormfout werd gemaakt bij de vaststelling van de heffing zal dat zijn gevolgen hebben voor de verschuldigdheid van de heffing, maar doet dat geen afbreuk aan het gepleegde misdrijf.

“Het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het agentschap Vlaamse Belastingdienst van 13 oktober 2010 doet geen afbreuk aan het bestaan van het misdrijf zoals omschreven in de inleidende dagvaarding. De opname in de inventaris en het registratieattest vormen de basis van het verschuldigd zijn van de heffing; het registratieattest bevat in casu niet de datum waarop het belaste pand geïnventariseerd is en is dus onvolledig. Er werd bijgevolg niet voldaan aan een noodzakelijke en substantiële formaliteit, zodat de heffing ten onrechte werd genomen. Het besluit voorziet uitdrukkelijk dat het bezwaar van ambtswege dient te worden ingewilligd; de argumenten ten gronde werden dan ook niet onderzocht.”

Bron: Corr. Hasselt, 1 februari 2011, nr. 157.

De noodzaak voor strafrechtelijke handhaving werd in het eerste jaarverslag als volgt verwoord:

“In eerste instantie werd vastgesteld dat in specifieke gevallen de administratieve procedures⁸ tekort schieten:

- (1) nadat een woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard door een besluit van de burgemeester, blijft een aantal malafide eigenaars verder verhuren;*
- (2) de elementen van overbewoning zijn binnen een administratieve procedure moeilijk aantoonbaar en/of hard te maken;*
- (3) de zwakste huurders (vaak gehuisvest in de slechtste woningen of kamers) worden via de administratieve procedure moeilijker bereikt.”⁹*

Terwijl bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie de strafrechtelijke procedure nog zuiver sanctionerend was en geen rechtstreekse aandacht schonk aan de verbetering van de woningkwaliteit, is dit door de invoering van de herstellvordering in 2007 niet meer het geval en kan ook binnen de strafrechtelijke procedure aandacht besteed worden aan de verbetering van de woningkwaliteit. Dit heeft ook geleid tot een andere positionering van de administratieve procedure ten opzichte van de strafrechtelijke procedure.

8 De administratieve procedures omvatten de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid zoals bepaald in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode en de procedure inzake overbewoning zoals bepaald in artikel 17 van de Vlaamse Wooncode; de burgemeester neemt op advies van de gewestelijke ambtenaar de eindbeslissing.

9 Zie “Jaarverslag over het eerste werkjaar”, p. 5, www.rwo.be.



1.4. DE STRAFRECHTELIJKE HANDHAVING NADER BEKEKEN

1.4.1. HET WETTELIJKE KADER

Het misdrijf ‘krotverhuur’

De strafrechtelijke handhaving is gebaseerd op de strafbaarstelling die is opgenomen in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet (artikel 20 van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het Kamerdecreet). In de loop van de tien jaar Vlaamse Wooninspectie werd zowel de strafbaarstelling als de strafmaat meermaals gewijzigd. Daarmee wou de decreetgever inspelen op de bemerkingen van de mensen op het terrein en tegemoet komen aan de zorg om ernstige gevallen van krotverhuur efficiënt en zonder open achterpoortjes aan te pakken.

De wijzigingen in de strafbaarstellingen hadden vooral betrekking op drie vlakken:

- De verhuur van woningen is niet meer beperkt tot verhuur als hoofdverblijfplaats. Via de definitie van woning, die via het begrip gezin verwijst naar een duurzaam wonen, wordt duurzaamheid in de huisvesting vooropgesteld. Dit is ruimer (soepeler) dan hoofdverblijfplaats, maar verhindert dat strafrechtelijk kan worden opgetreden tegen sporadische verblijven. De strafbaarstelling werd eveneens losgekoppeld van het al dan niet beschikken over een conformiteitsattest.
- In 2004 werd een afzonderlijke strafbaarstelling opgenomen voor constructies die niet voor bewoning zijn bestemd zoals stallen en loodsen. In 2007 werd deze strafbaarstelling nog uitgebreid tot roerende constructies, zoals caravans en verplaatsbare wooncontainers. Zo wou de decreetgever ook deze vormen van uitbuiting kunnen aanpakken. Dit was des te noodzakelijker nu deze vormen van krotverhuur niet kunnen aangepakt worden via de administratieve procedure.

- In 2011 werd aan de strafbaarstelling het te huur stellen van een verkrotte woning of kamer toegevoegd. Ook eigenaars van verkrotte woningen die de intentie hebben om aan krotverhuur te doen en deze intentie veruitwendigen door te huur te stellen, zijn voortaan strafbaar.

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

Het misdrijf houdt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een verkrotte woning in; niet het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning.

Indien van krotverhuur een gewoonte wordt gemaakt, worden de straffen verzaard tot een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro¹⁰.

Bij veroordeling wegens krotverhuur dienen bovendien ook de ontvangen huurgelden verbeurd verklaard te worden (artikel 42, 3° van het Strafwetboek).

“De huurgelden zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen. Bij de begroting van de vermogensvoordelen moet geen aftrek worden

¹⁰ De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdecimen (in 2011 x 5,5 – voor misdrijven gepleegd na 1 januari 2012 x 6).

gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf (Cass. 27 september 2006, P.06.0739F). De bewering van beklaagden dat zij in de voorziene tijdsperiode verminderde huurgelden hebben ontvangen, wordt niet aangetoond, nu geen enkele aanmaning tot betaling van achterstallige huur noch enig bewijs van een procedure tot invordering van achterstallige huur wordt bijgebracht.”

Bron: Corr. Hasselt, 7 februari 2012, nr. 267.

“Eerste beklagde toont niet op aannemelijke wijze aan dat zij geen huur heeft ontvangen voor de maand februari 2009. Een loutere bewering vanwege haar zaakvoerder dat er in die periode geen huur werd betaald door de huurder, volstaat niet, temeer er geen enkel stuk wordt voorgelegd met betrekking tot de ondernomen pogingen tot juridische invordering van de beweerd onbetaalde huurgelden.”

Bron: HvB Antwerpen, 7 maart 2012, nr. C/422/2012.

Het misdrijf krotverhuur kan enerzijds worden vastgesteld door de lokale en federale politie en anderzijds door **wooninspecteurs**, die daarvoor de rang van officier van gerechtelijke politie – hulpofficier van de procureur des Konings krijgen. De processen-verbaal van de wooninspecteur gelden tot bewijs van het tegendeel.

“De vaststellingen van de inspecteurs gelden tot het bewijs van het tegendeel. De wooninspecteurs van het Vlaams Gewest krijgen de rang van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings en hebben de bevoegdheid om de inbreuken op de wooncode vast te stellen in een proces-verbaal. Het feit dat beklagde als eigenaar bij deze vaststellingen niet aanwezig was en geen opmerkingen kon

formuleren, doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteurs.”

Bron: HvB Antwerpen, 22 februari 2012, nr. C/320/2012.

Een recent arrest van de Raad van State besliste dat de vaststellingen van de wooninspecteurs ook gelden tot bewijs van het tegendeel in de administratieve procedure.

“Aangezien de wooninspecteurs beschouwd moeten worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, gelden hun vaststellingen bij proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel. Er is geen reden om de bewijswaarde van een proces-verbaal, opgemaakt in het kader van een bepaalde strafrechtelijke vervolging, anders te beoordelen wanneer dat proces-verbaal gebruikt wordt voor het bewijs van dezelfde feiten in het kader van een administratieve procedure.”

Bron: Raad van State, 26 maart 2012, nr. 218.627.

Door het decreet van 29 april 2011 werd de mogelijkheid in het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode ingeschreven om ook verbalisanten aan te duiden. Het gaat daarbij over ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid. Zij kunnen dus inbreuken vaststellen in een proces-verbaal, maar hebben geen bevoegdheden op het vlak van het uitbrengen van een herstellingsvordering of het opstellen van een proces-verbaal van uitvoering (dit zijn de bevoegdheden die toekomen aan de wooninspecteur zelf).

Bij besluit van 28 november 2011 van de administrateur-generaal van het agentschap Inspectie RWO werden de eerste verbalisanten aangesteld.

Het misdrijf ‘huisjesmelkerij’

Naast het verhuren van krotten bestaat ook het misdrijf huisjesmelkerij. Dit misdrijf is een ‘federaal’ misdrijf en is opgenomen in artikel 433decies e.v. van het Strafwetboek.

Voor het misdrijf krotverhuur volstaat het dat wordt vastgesteld dat een verkrotte woning of

kamer wordt verhuurd of ter beschikking gesteld. Voor het misdrijf huisjesmelkerij worden daarentegen bijkomende eisen gesteld, m.n. dat de verhuurder misbruik wil maken van de bijzonder kwetsbare positie van de bewoners (bv. illegalen, mensen met zeer beperkte financiële middelen,... die vatbaar zijn voor uitbuiting) en dat hij daarmee een

abnormaal profijt wil verwezenlijken.

De geldboete bij huisjesmelkerij ligt hoger dan bij krotverhuur (vermenigvuldiging van de geldboete met het aantal slachtoffers) en het pand moet verplicht verbeurd verklaard worden.

De vaststellingen van de wooninspecteurs kunnen door het parket nuttig gebruikt worden bij de vervolging van eigenaars wegens huisjesmelkerij (artikel 81 van de Vreemdelingenwet¹¹).

“De rechtbank is van oordeel dat, wanneer men enkel de besluiten tot onbewoonbaarverklaring en de vaststellingen met betrekking tot de strafpunten en gebreken van de woning in aanmerking neemt, dient te worden besloten tot een abnormaal profijt dat wordt bekomen voor de verhuurders. Iedere vergoeding voor verhuring van een woning die niet bewoonbaar is, maakt in wezen reeds een abnormaal profijt uit.”

Bron: Corr. Antwerpen, 23 januari 2012, nr. 488.

“Dat alle woningen volgens de wooninspectie onbewoonbaar zijn. Iedere vergoeding voor verhuring van een woning die onbewoonbaar is, maakt ipso facto een abnormaal profijt uit. Dit geldt ook voor tweede beklagde (onderverhuurder), daar zij het profijt eerst ontvangt voor het wordt doorgestort. In het voordeel van beklagden spreekt wel dat de huurprijs voor de panden vrij laag werd gehouden in vergelijking met de huurprijzen op de reguliere markt. Hiermee zal de rechtbank later rekening houden in de strafmaat.”

Bron: Corr. Antwerpen, 20 december 2011, nr. 6649.

In dit jaarverslag wordt voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet consequent het woord ‘krotverhuur’ gebruikt om het onderscheid te behouden met het federale misdrijf ‘huisjesmelkerij’.

De herstellvordering

Naast de straf kan de rechter de overtreder veroordelen om werken uit te voeren die het goed in overeenstemming brengen met de minimale kwaliteitsnormen (artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode en artikel 17bis van het Kamerdecreet).

Het herstel van de woningkwaliteit is een terechte zorg van de Vlaamse decreetgever en om deze reden werd de herstellvordering ingevoerd in het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode.

Het doel van de herstellvordering is in de eerste plaats **het herstel van de verkrotte en verhuurde panden** waardoor deze voortaan aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoen. De loutere stopzetting van de verhuring is niet voldoende.

“De herstelmaatregel opgelegd krachtens het Kamerdecreet strekt immers niet ertoe de wederrechtelijke verhuring van niet-wetsconforme kamers te beëindigen of te voorkomen. Zij heeft wel als doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is.”

Bron: Beslag. Gent, 29 maart 2011, nr. 11/4186.

Ook wanneer het pand inmiddels bewoond wordt door de overtreder, dient de woningkwaliteit nog steeds hersteld te worden.

“Het feit dat thans alleen de tweede beklagde de woning bewoont, staat niet aan de gegrondverklaring van de herstelmaatregel in de weg. De dader van het misdrijf van krotverhuur is overeenkomstig artikel 17bis Kamerdecreet ertoe gehouden het onroerend goed te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. Het feit dat thans één van de beklagden de woning bewoont, stelt de beklagden niet vrij van de uitvoering van de herstelmaatregel die tot doel heeft te waarborgen dat de woning op rechtmatige wijze op de woonmarkt ter beschikking is. Dit moet beletten dat de woning opnieuw als niet-conforme kamerwoning of eengezinswoning zou worden verhuurd of ter beschikking gesteld, onverminderd de vaststelling dat de woning thans door de eerste beklagde aan de tweede beklagde ter beschikking wordt gesteld.”

Bron: Corr. Gent, 27 juni 2011, nr. 2011/2909.

De herstellvordering moet door de rechter worden opgelegd wanneer blijkt dat de overtreder zich schuldig heeft gemaakt aan het misdrijf krotverhuur en voor zover nog noodzakelijk (dit wil zeggen

¹¹ Wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, B.S. 31 december 1980.

zolang de woningkwaliteit nog niet hersteld werd of er een andere rechtmatige bestemming aan het pand werd gegeven).

“Het misdrijf gepleegd door verweerster was voltooid. Het werd niet ongedaan gemaakt doordat zij nadien een einde maakte aan de verhuring. Evenmin ‘verdween’ hierdoor voor eiser de mogelijkheid om op basis van het vastgestelde en bewezen misdrijf de vordering zoals bedoeld in artikel 20, § 5 van de Vlaamse Wooncode aanhangig te maken. (...) Daarenboven werd de vordering van eiser, die op een wettelijke en gegronde wijze werd ingeleid, pas zonder voorwerp nadat verweerster, na de vaststellingen op 16 maart 2011, alle nodige werken uitvoerde.”

Bron: Rb. Hasselt, 26 september 2011, nr. 7240.

“De herstellvordering moet beschouwd worden als een vordering met een burgerlijk karakter. Het is voldoende dat het bewijs van de overtreding wordt geleverd opdat de rechter het herstel zou kunnen bevelen. De rechtbank beschikt hierbij niet over een opportuniteitsoordeel en moet zelfs ambtshalve het herstel bevelen. (Zie ook VANDROMME, T., ‘Een grotere slagkracht voor de Wooninspectie dankzij wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet’, R.W. 2007-08, 634-641).”

Bron: Rb. Tongeren, 13 december 2011, nr. 2011/2460.

Het herstel van de gebreken houdt het herstel van **alle** gebreken in. Zolang er nog gebreken over blijven, is de herstelmaatregel niet zonder voorwerp en dient de rechter het herstel op te leggen.

“Bovendien is de herstellvordering – als bijzonder vorm van teruggave – er op gericht het pand geheel te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. Alle gebreken aan het goed dienen te worden hersteld, en enkel indien alle gebreken aan het pand zijn weggewerkt zal de herstellvordering zonder voorwerp zijn.”

Bron: Hof van beroep Gent, 5 april 2011, nr. C/637/11.

“De wooninspecteur van het Vlaams Gewest vraagt bij wijze van herstellvordering dat de resterende gebreken zouden worden weggewerkt tot er nul strafpunten overblijven, en dat aan deze veroordeling een dwangsom zou worden gekoppeld. Gelet op de inhoud van het proces-verbaal van de wooninspecteur d.d. 30.11.2010, houdende vaststelling van een aantal gebreken inzake

de woonkwaliteit en -veiligheid, is de herstellvordering gegronde. Beklaagde wordt veroordeeld tot het herstel van de nog aanwezige gebreken om zo de woning terug te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen.”

Bron: Corr. Tongeren, 25 oktober 2011, nr. 2488/11.

“Ten onrechte is de beklagde van oordeel dat het feit dat het resterende gebrek niet werd vermeld in de oorspronkelijke herstellvordering zou leiden tot de vaststelling dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden. De herstellvordering strekt ertoe het pand te laten voldoen aan alle woonkwaliteitsnormen. Dit houdt in dat het pand geen enkel gebrek meer vertoont. De rechtbank moet bijgevolg ook rekening houden met gebreken die na het instellen van de herstellvordering zijn ontstaan. Om dezelfde reden beperkt de rechtbank de herstelmaatregel niet tot die gebreken zoals die in de loop van de procedure concreet werden vastgesteld. Aan het aan de overtreder gegeven bevel het pand te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, is pas volstaan wanneer wordt vastgesteld dat dit werkelijk het geval is, wat meebrengt dat eventuele nadien ontstane gebreken eveneens dienen verholpen te zijn.”

Bron: Corr. Gent, 5 december 2011, nr. 2011/4799.

Deze rechtspraak sluit aan bij het uitdrukkelijke doel van de decreetgever bij de invoering van de herstellvordering, nl. een volledig herstel van de verkrotte woontiteiten verwezenlijken¹².

Door het decreet van 29 april 2011 werd een wijziging aangebracht aan het voorwerp van de herstellmaatregel **wanneer herstel van alle gebreken niet mogelijk is**. Deze wijziging trad in werking op 14 mei 2011. In dat geval dient de rechter over te gaan tot het bevelen van de herbestemming van het pand volgens de regels van de Vlaamse Codex RO of tot de sloop, tenzij de sloop van het pand verboden is.

Deze alternatieve herstellvorm laat toe eveneens herstel te bevelen van constructies die niet voor bewoning zijn bestemd of van panden die behept zijn met een stedenbouwkundige inbreuk.

“De opdeling van het pand in kamers is niet vergund. De kamers voldoen zonder uitvoering van werken niet aan de voorwaarden om als kamers te worden verhuurd. Door de uitvoering van deze werken zou het aantal (regelmatig vergunde) woongelegenheden worden

¹² Zie de Memorie van Toelichting bij het wijzigingsdecreet van 29 april 2011: “De herstellvordering is pas uitgevoerd wanneer de kamerwoning of het studentenhuus volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Dat wil zeggen dat er geen gebreken meer zijn. De opdracht voor de veroordeelde is duidelijk: hij moet er voor zorgen dat het door de decreetgever gewenste minimale kwaliteitsniveau opnieuw wordt gerespecteerd.” (Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

gewijzigd. Een stedenbouwkundige vergunning zou bijgevolg moeten worden aangevraagd voor welke handelingen ook. ... Er bestaat bijgevolg een onoverkomelijk beletsel om de kamers geschikt te maken voor verhuuring overeenkomstig het Kamerdecreet."

Bron: Corr. Gent, 28 juni 2011, nr. 2011/2943.

"De 'klassieke' of 'gebruikelijke' herstelmaatregel (erin bestaande dat zou bevolen worden tot het uitvoeren van werken om aan de woonkwaliteitsvereisten te voldoen en het wegwerken van alle gebreken tot er nul strafpunten op het technisch verslag zouden overblijven) zou in casu inherent een bestendiging van een stedenbouwkundig misdrijf inhouden gelet op het feit dat de woning zonder vergunning werd omgevormd tot een kamerwoning met drie kamers. Om te beletten dat onderhavig vonnis een wettige titel zou verschaffen tot het plegen, instandhouden of uitvoeren van een ander misdrijf dient de aan eerste en tweede veroordeelde opgelegde herstellvordering te worden genuanceerd door de eerste en tweede beklagde te veroordelen tot herbestemming van het pand gelegen te Gelet op de reeds uitgevoerde werken acht de rechtbank het niet opportuun dat een sloop van het gebouw zou worden bevolen."

Bron: Corr. Dendermonde, 13 februari 2012, nr. 558.

Een veroordeling tot herbestemming of sloop neemt niet weg dat de overtreder binnen het wettelijke kader een andere oplossing mag zoeken. De herstelmaatregel zal bijvoorbeeld ook zijn voorwerp verliezen wanneer in een onvergunde constructie met een stedenbouwkundige vergunning nieuwe conforme woonentiteiten worden gecreëerd. Er is dan geen sprake van een herbestemming of een sloop, maar de grondslag waarop de veroordeling tot herstel rustte, is verdwenen.

"Dit neemt niet weg dat wanneer het gebouw in zijn geheel een andere rechtmatige, overeenkomstig de VCRO vergunde bestemming zou verkrijgen (bijvoorbeeld als ééngezinwoning) of op rechtmatige wijze zou worden gesloopt, het bevolen herstel krachtens het Kamerdecreet zonder voorwerp wordt. Deze andere opties worden door het Kamerdecreet niet verboden en worden evenmin uitgesloten door de gegrondverklaring van de herstellvordering. De rechtbank hoeft de rechtmatigheid van die andere opties niet expliciet te bevestigen."

Bron: Corr. Gent, 25 oktober 2011, nr. 2011/4137.

"De herstelmaatregel krachtens het Kamerdecreet dwingt de veroordeelde niet noodzakelijk tot een herstel van het pand waarbij de inrichting van het pand zoals die bestond op het ogenblik waarop de gebreken aan het pand, de gemeenschappelijke ruimtes en de kamers werden vastgesteld, behouden blijft. Er is bijgevolg niet slechts één bepaalde wijze waarop de vastgestelde gebreken aan de kamerwoning kunnen worden verholpen. De veroordeelde blijft vrij in de keuze van de wijze waarop dit resultaat wordt bereikt.

Een kamerwoning kan bijgevolg ook tot meergezinwoning met zelfstandige woongelegenheden of tot eengezinwoning worden verbouwd (of in voorkomend geval een andere rechtmatige bestemming krijgen, bijvoorbeeld een woning bestemd voor de uitoefening van een vrij beroep). In zoverre de decreetgever de herstelmaatregel krachtens het Kamerdecreet heeft opgevat als een bevel tot uitvoering van werken aan een goed dat valt onder de toepassing van het Kamerdecreet om dat goed te laten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten die het Kamerdecreet oplegt, wordt in zo een geval niet de bevolen herstelmaatregel uitgevoerd, maar heeft de bevolen herstelmaatregel op een rechtmatige wijze haar doeltreffendheid verloren. ... Het herleiden van een kamerwoning tot haar ruwbouwstaat is geen rechtmatig alternatief voor de uitvoering van de herstelmaatregel die krachtens het Kamerdecreet werd opgelegd."

Bron: Beslagr. Gent, 29 maart 2011, nr. 11/4186.

Het is belangrijk dat aan het opleggen van een herstelmaatregel een dwangsom wordt gekoppeld. De dwangsom is immers een efficiënt middel om de veroordeelde er toe aan te zetten effectief de rechterlijke veroordeling uit te voeren. De rechtspraak erkent dat de overheid er belang bij heeft dat veroordeelden zelf tot uitvoering overgaan zodat de overheid slechts heel uitzonderlijk tot ambtshalve uitvoering moet overgaan.

"Aan de verweerder (= de wooninspecteur) kan niet worden verweten dat hij overgaat tot invordering van de dwangsommen in plaats van ambtshalve uitvoering. De machtiging tot ambtshalve uitvoering over te gaan, belet immers niet dat de verweerder op rechtmatige wijze tot de invordering van dwangsommen kan overgaan. De verweerder heeft een rechtmatig belang om de nakoming van de veroordeling tot herstel zoveel mogelijk door de veroordeelde zelf te laten gebeuren."

Bron: Beslagr. Gent, 29 maart 2011, nr. 11/4186.

Zodra de overtreder de gevorderde werken heeft uitgevoerd, dient hij de wooninspecteur daarvan op de hoogte te stellen. Op de overtreder rust een decretale meldingsplicht. Zolang de overtreder geen officiële melding doet, mag de wooninspecteur er van uit gaan dat de herstellvordering nog niet zonder voorwerp is.

“Het verweer van de beklaagden houdt als zodanig geen betwisting van het gevorderde in maar komt erop neer dat wordt aangevoerd dat al aan de herstellvordering is voldaan. De overeenstemming van het pand met de woonkwaliteitsnormen dient evenwel te worden vastgesteld overeenkomstig artikel 17bis, § 6 Kamerdecreet. Bij gebrek aan dergelijk bewijs staat thans niet vast dat het pand voldoet aan alle woonkwaliteitsvereisten. De vordering tot herstel heeft bijgevolg nog niet haar voorwerp verloren.”

Bron: Corr. Gent, 27 juni 2011, nr. 2011/2909.

Om kandidaat-kopers van panden waarop een herstellvordering rust beter te beschermen, werden met het decreet van 29 maart 2011 twee bijkomende verplichtingen ingeschreven.

Eenzijds werd voorzien in de verplichting voor de verkoper om de kandidaat-koper onmiddellijk op de hoogte te stellen van een uitgebrachte herstellvordering. Indien de verkoper dit nalaat en de koop wordt verder gezet, kan de koper de koop nadien nietig laten verklaren (artikel 17quinquies van het Kamerdecreet en artikel 20quinquies van de Vlaamse Wooncode).

Anderzijds dient de koper van een pand waarop een definitieve veroordeling tot herstel rust voortaan de verplichting op zich te nemen eveneens (naast de veroordeelde) de renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Indien de koper dat niet wenst, kan hij van de koop afzien. Op deze manier worden uitvoeringsgeschillen tussen veroordeelde en koper vermeden en worden kopers voldoende ingelicht over de gevolgen van de veroordeling tot herstel (artikel 17quater van het Kamerdecreet en artikel 20quinquies van de Vlaamse Wooncode).

Om personen tegen wie een herstellvordering werd uitgebracht beter te informeren over de gevolgen van de herstellvordering en welke maatregelen zij moeten nemen, werkte de Vlaamse Wooninspectie een **folder** uit, die samen met de herstellvordering naar de overtreder(s) wordt verstuurd. De folder



is ook te downloaden op www.rwo.be. Om anderstalige overtreders eveneens voldoende te informeren werd voorzien in een vertaling in het Frans, Engels en Turks¹³.

Op die manier worden overtreders die van goede wil zijn degelijk voorgelicht en weten zij hoe de herstellvordering uitgevoerd moet worden.

1.4.2. PRIORITEITEN EN WERKWIJZE VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Taakstelling

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur. In deze gevallen is een strafrechtelijke aanpak van de verhuurder gerechtvaardigd. Om via het optreden van de wooninspecteurs ook actief aan de verbetering van de woningkwaliteit te kunnen werken, werd in 2006 aan de wooninspecteurs de bevoegdheid verleend om via de rechter de veroordeling te bekomen van verhuurders van verkrotte woningen tot het uitvoeren van renovatiewerken (strafrechter of burgerlijke rechter). Deze bevoegdheid trad

in werking op 9 september 2007. De taken van de wooninspecteur werden daarmee aanzienlijk verruimd.

De **taakstelling** van de Vlaamse Wooninspectie is sindsdien dubbel:

- Enerzijds draagt de Vlaamse Wooninspectie bij tot de strafrechtelijke opsporing en vervolging van krotverhuurders: door het opstellen van processen-verbaal die naar het parket van de procureur des Konings worden verzonden,

¹³ Voor het gebruik van de folder in een andere taal dan het Nederlands werd op 14 oktober 2011 toestemming verkregen van de Vaste Commissie voor Taaltoezicht.

kunnen krotverhuurders strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld worden.

- Anderzijds draagt de Vlaamse Wooninspectie rechtstreeks bij tot de verbetering van de woningkwaliteit in Vlaanderen. Via het opstellen van een herstellvordering wordt concrete

actie gevraagd van de krotverhuurder om de woningkwaliteit van het kwestieuze pand te verbeteren. Na veroordeling tot herstel beschikt de wooninspecteur over dwangmiddelen om de nalatige krotverhuurder tot herstel te dwingen.

Prioriteiten

De strafbaarstelling is ruim geformuleerd en stelt de verhuurder, tehuursteller of terbeschikkingsteller strafbaar zodra zijn woonentiteit één gebrek vertoont, d.w.z. vanaf één strafpunt. Bovendien zou ook bij beperkte overschrijding van de bezettingsnorm – onaangepastheid zonder dat er sprake is van overbewoondheid – strafrechtelijk opgetreden kunnen worden. Dit houdt in dat de strafprocedure – althans in theorie – een ruimer toepassingsgebied kent dan de administratieve procedure. Evenwel weegt niet elke schending van de normen even zwaar door.

Om effectief de nadruk te leggen op de **meest ernstige vormen van krotverhuur**, werden van bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie in november 2001 een aantal prioriteiten vastgelegd, die quasi ongewijzigd bleven gedurende de eerste negen werkingsjaren.

De invoering van de herstellvordering heeft echter een aanzienlijke bijkomende werklust opgeleverd: na het opstellen van het proces-verbaal en de herstellvordering, moet het dossier immers opgevolgd worden tot aan de vaststelling van het herstel, inclusief nieuwe plaatsbezoeken. Dit noopte tot een bijsturing van de prioriteiten.

In de loop van 2011 werd daarom na overleg met de handhavingspartners (agentschap Wonen-Vlaanderen, de parketten en de gemeenten) overgegaan tot een herformulering van de **prioriteiten**.

VOORTAAN GELDEN ALS PRIORITEIT:

1. Onbewoonbare woningen en ernstig ongeschikte woningen die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden

Voor zowel de onbewoonbare woningen als de ernstig ongeschikte woningen die verder of

opnieuw verhuurd worden, geldt dat de administratieve procedure uitgeput is. De eigenaar is via de hoorplicht en het besluit van de burgemeester op de hoogte van de gebreken. Wanneer hij desondanks blijft verder verhuren of opnieuw verhuurt zonder de gebreken te herstellen, is een strafrechtelijke procedure verantwoord.

Deze prioriteit heeft betrekking op de onbewoonbare woningen (dit zijn woningen met een onmiddellijk ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico voor de bewoners) en de ernstig ongeschikte woningen. Dit laatste verwijst naar ongeschikte woningen die dreigen af te glijden naar een onbewoonbaarheid of woningen die zonder maatregelen onbewoonbaar zullen worden.

2. Woningen met gebreken die ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden voor de bewoners

In die gevallen waarin een woning met zeer ernstige gebreken wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld, kan onmiddellijk strafrechtelijk optreden gerechtvaardigd zijn. De administratieve procedure is dan minder geschikt aangezien een herstel van het pand door de eigenaar niet wegneemt dat hij gedurende een langere of kortere termijn een zeer gebrekkig pand ter beschikking heeft gesteld met gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Enkel een strafrechtelijk optreden kan er toe leiden dat de winsten die daarmee gegenereerd werden, afgeroomd worden.

Bij deze prioriteit zal extra aandacht besteed worden aan bepaalde categorieën, waarvan geweten is dat zeer slechte woningkwaliteit

er vaker voorkomt. Het uitgangspunt voor een optreden van de wooninspecteur blijft echter de slechte staat van het pand in kwestie.

Deze categorieën zijn:

- Zonder vergunning opgedeelde woningen
- Constructies niet voor bewoning bestemd
- Constructies voor de huisvesting van seizoensarbeiders
- Seriële eigenaars of eigenaars die op georganiseerde wijze aan krotverhuur doen
- Woningen waarin Roma ondergebracht werden (op basis van het beleidsplan Roma)

3. Optreden op vraag van gerechtelijke instanties

Het optreden op vraag van gerechtelijke instanties (openbaar ministerie of onderzoeksrechter) behoort tot de basistaken van de wooninspecteurs. Indien de gerechtelijke overheden in de uitoefening van hun functie weet krijgen van mogelijke inbreuken op de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet, kunnen zij via kantschriften of huiszoekingsbevelen onderzoeksopdrachten uitschrijven aan de wooninspecteur. Er wordt evenwel gevraagd rekening te houden met de capaciteiten van de wooninspecteurs (bv. bij onderzoek van het patrimonium van een grote eigenaar).

Vragen die gericht worden aan de Vlaamse Wooninspectie en die niet binnen de hogergevoemde prioriteiten vallen, zullen door de wooninspecteur doorgegeven worden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen voor de administratieve handhaving.

Van overheden die meldingen doen, wordt gevraagd voldoende informatie over de gebreken aan de woning of kamer te geven zodat een inschatting kan gemaakt worden of een optreden binnen de prioriteiten zou vallen.

Het uitgangspunt van het optreden van de Wooninspectie blijft daarmee 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.

In dat opzicht situeert het strafrechtelijk optreden van de wooninspecteurs zich steeds als

ondersteunend ten opzichte van de administratieve procedure: ofwel is de administratieve procedure reeds volledig doorlopen en werd geen bevredigend resultaat bereikt (bv. verderzetting van verhuur ondanks een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit – zie prioriteit 1), ofwel is de administratieve procedure niet geschikt om het concrete geval van krotverhuur aan te pakken (bv. wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning).

Deze nieuwe prioriteiten worden vanaf 2012 aandachtig gemonitord om de redenen waarom de Wooninspectie in actie komt in kaart te kunnen brengen.

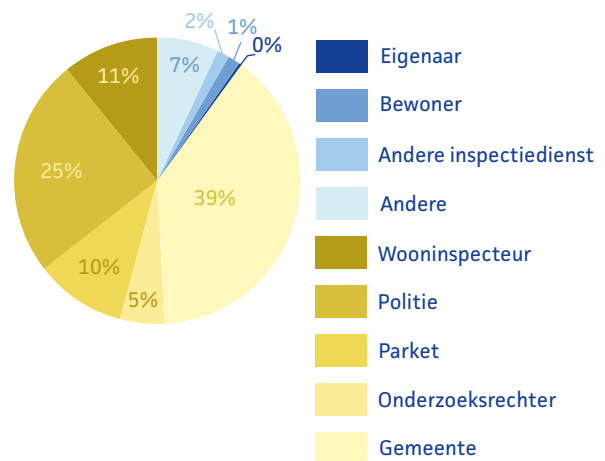
In 2011 werd wel al het initiatief van de actie gemonitord. Wie het initiatief neemt voor een actie geeft ook een belangrijke indicatie over de gevallen waarin de wooninspecteurs in actie komen.

Bij de aanvankelijke acties ligt het initiatief van de actie in 74,00% van de gevallen bij de gemeente, het parket of de politie. Het gaat dan om een kantschrift van het parket of een melding van een ernstig geval van krotverhuur door de gemeente of de politie.

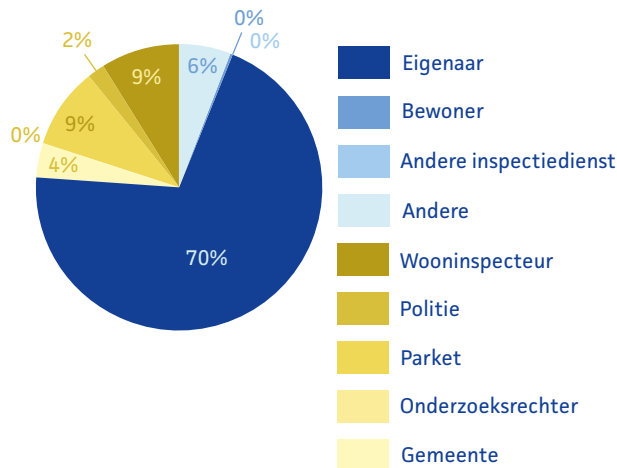
In de categorie 'andere' is het voornamelijk het agentschap Wonen-Vlaanderen dat meldingen van ernstige gevallen van krotverhuur doorgeeft aan Wooninspectie voor onmiddellijk strafrechtelijk optreden.

Bij navolgende acties worden de meeste acties uitgevoerd op vraag van de eigenaar (69,84%). Het parket ligt in 9,30% van de gevallen aan de basis van een navolgende actie.

Initiatief van de acties - aanvankelijke acties



Initiatief van de acties - navolgende acties



Werkwijze

Zoals reeds eerder opgemerkt werken de administratieve en strafrechtelijke procedures aanvullend ten opzichte van elkaar.

Terwijl aanvankelijk de strafrechtelijke procedure enkel sanctionerend kon zijn en voor het herstel aangewezen was op de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, is dat sinds de invoering van de herstellvordering in 2007 niet meer het geval.

Daarom, en om duidelijker te kunnen communiceren naar de burger, werd beslist om een **striktter onderscheid te maken tussen de administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure**.

Ofwel bouwt de strafrechtelijke procedure voort op de afgeronde administratieve procedure die niet succesvol is gebleken (besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid is definitief (incl. beroep bij de minister) en de bewoning wordt verder gezet of hervat). In dat geval blijven de administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure naast elkaar lopen.

Ofwel gaat de wooninspecteur ter plaatse op basis van de andere prioriteiten. In dat geval blijft het dossier zuiver strafrechtelijk en wordt de administratieve procedure niet opgestart. Zowel de sanctionering als het streven naar het herstel blijft strafrechtelijk.

Op die manier kan eenduidig naar de burger gecommuniceerd worden door de wooninspecteur (de burger ziet anders door het bos de bomen niet meer doordat hij zowel door de gemeente, door Wonen-Vlaanderen als door de wooninspecteur bevroegd wordt) en doorkruisen beide procedures elkaar niet meer (bv. andere termijnen voor herstel: in de administratieve procedure bedraagt de termijn voor herstel 36 maanden wanneer voor het uitvoeren van de werkzaamheden een stedenbouwkundige vergunning vereist is, terwijl bij een veroordeling tot herstel de rechter maximaal een termijn van twee jaar kan opleggen; bv. herstellplicht tot < 15 strafpunten in de administratieve procedure, terwijl na het opstellen van een herstellvordering integraal herstel vereist is). De Vlaamse Wooninspectie neemt het engagement op zich om geen dossiers af te sluiten wanneer niet minstens tot minder dan 15 strafpunten is hersteld, d.w.z. wanneer minstens de mate van herstel uit de administratieve procedure is bereikt.

Ook wanneer het parket zou beslissen tot seponering van het strafdossier, zal de wooninspecteur het herstel blijven nastreven, desnoods door dagvaarding van de overtreder voor de burgerlijke rechter.

Indien na de controle ter plaatse blijkt dat het dossier toch niet binnen de prioriteiten valt, wordt het doorgegeven aan Wonen-Vlaanderen om de administratieve procedure toch op te starten. Er zal dan door de wooninspecteur geen herstellvordering opgesteld worden, zodat de verdere opvolging ook zuiver administratief kan verlopen.

Indien op basis van de bovenstaande principes de administratieve procedure niet wordt opgestart

na een controle door de wooninspecteur, mag dat de veiligheid en gezondheid van de bewoners niet in het gedrang brengen. Om die reden engageert de Vlaamse Wooninspectie zich om in geval van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's een verslag met overzicht van de vastgestelde gebreken over te maken aan de gemeente, zodat die de mogelijkheid heeft om de nodige maatregelen te nemen op basis van artikel 135, § 2 N.Gem.

Praktische organisatie

Om de dubbele taakstelling van de Vlaamse Wooninspectie effectief uit te voeren is zij 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. Tijdens de vaststellingen ter plaatse wordt de wooninspecteur steeds vergezeld van een technicus met een degelijke opleiding inzake stabiliteit, elektrische installaties, gasinstallaties, vochtproblemen, binnenmilieu,...

In elke decentrale cel is er minstens één wooninspecteur en één technicus.

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.

De Vlaamse Wooninspectie maakt deel uit van de afdeling Inspectie van het Agentschap Inspectie RWO. Naast de handhaving van de minimale woningkwaliteitsvereisten, neemt de afdeling Inspectie eveneens de handhaving van stedenbouwmisdrijven en inbreuken op de regelgeving onroerend erfgoed voor haar rekening. De mensen van de Vlaamse Wooninspectie kunnen ook ingezet worden voor de andere handhavingstaken, maar blijven hun specialisme behouden.



OPDRACHT
teken een wooninspecteur
aan het werk.

2 HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS OP HET TERREIN



2.1 DE VASTSTELLINGEN TER PLAATSE

2.1.1. AANTAL ACTIES, GEVERBALISEERDE PANDEN EN GEVERBALISEERDE WOONENTITEITEN

Het **aantal geverbaliseerde panden** bedroeg in het tiende werkjaar 746. Gespreid over de tien werkjaren samen werden 3.803 panden geverbaliseerd.

In het tiende werkjaar werden 1.999 **woonentiteiten geverbaliseerd**¹⁴ (tegenover 2.219 geverbaliseerde woonentiteiten in het negende werkjaar).

Het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten voor de tien werkjaren komt daarmee op 11.656. Elk geverbaliseerd pand bevatte in het tiende werkjaar gemiddeld 2,68 woonentiteiten (tegenover 3,03 in het negende werkjaar en 3,04 in het achtste werkjaar).

(bv. op vraag van het parket of op vraag van de eigenaar om het herstel te komen vaststellen).

Het aandeel navolgende vaststellingen steeg de afgelopen jaren elk jaar. Het grote aantal hercontroles leidde bij het achtste jaarverslag¹⁶ tot de beleidssuggestie om hercontroles betalend te maken, zodat het aantal nutteloze hercontroles (een hercontrole is nutteloos wanneer nog niet alle gebreken zijn hersteld in het pand) zou dalen. Deze beleidssuggestie werd inmiddels opgenomen in artikel 20bis, § 6 van de Vlaamse Wooncode en trad in werking op 27 juni 2011, dus halverwege het tiende werkjaar.

Van de 1.999 geverbaliseerde woonentiteiten werden er in het tiende werkjaar 1.005 onderzocht in het kader van aanvankelijke vaststellingen en 994 in het kader van navolgende vaststellingen. Dat betekent dat 49,72% van de onderzochte woonentiteiten in heel Vlaanderen werd onderzocht tijdens een hercontrole (tegenover 35,74% in het negende werkjaar en 27,95% in het achtste werkjaar). De door het betalend maken van de hercontroles betrapte doelstelling het aantal hercontroles te laten dalen, is dus vooralsnog niet bereikt. Dit wil echter niet zeggen dat het effect van het betalend karakter van de hercontroles helemaal onbestaand is. De blijvende stijging van het percentage hercontroles is immers ook te verklaren door het feit dat sinds de inwerkingtreding van de herstellenvordering in 2007 heel wat herstellenvorderingen werden opgesteld. Het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden duurt uiteraard enige tijd waardoor het aandeel hercontroles (redelijk) hoog zal blijven.

Werkjaar	Aantal geverbaliseerde panden	Aantal geverbaliseerde woonentiteiten
1+2	188	550
3	193	666
4	199	798
5	252	815
6	264	757
7	442	1.462
8 ¹⁵	787	2.390
9	732	2.219
10	746	1.999
TOTAAL	3.803	11.656

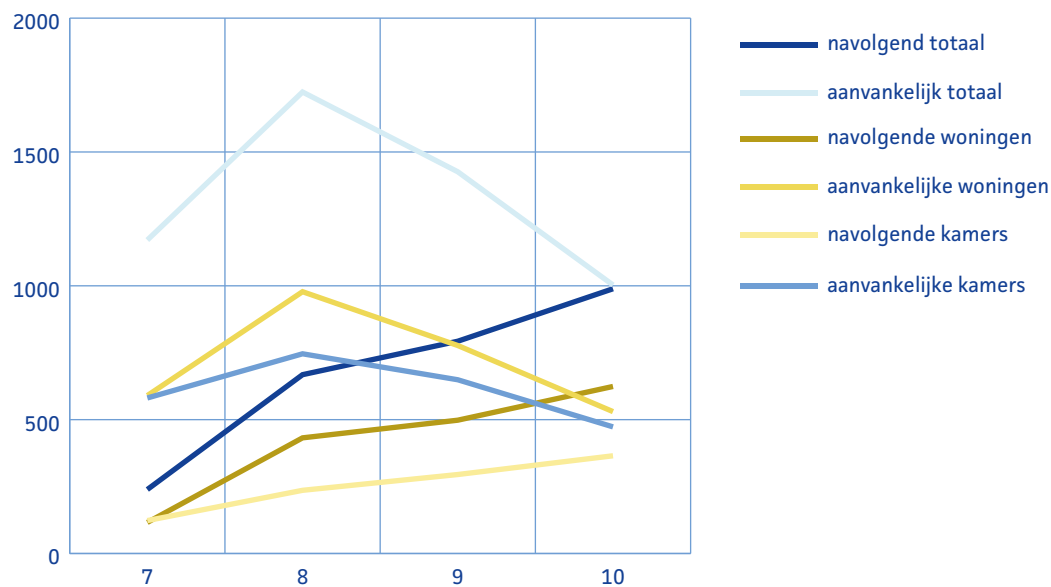
Sinds de invoering van de herstellenvordering wordt een onderscheid gemaakt tussen aanvankelijke vaststellingen en navolgende vaststellingen. Bij een aanvankelijke vaststelling wordt een woonentiteit voor de eerste maal onderzocht. Bij een navolgende vaststelling gaat het over een hercontrole

14 Als woonentiteit (WE) wordt beschouwd: een kamer, een studio, een appartement, een ééngezinwoning of een niet reguliere woonvorm (constructie die niet voor bewoning bestemd is – hierna 'CNVBB'). In éénzelfde pand kunnen dus verschillende woonentiteiten voorkomen.

15 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden. Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 630 geverbaliseerde panden en 1.912 geverbaliseerde woonentiteiten.

16 Zie "Jaarverslag over het achtste werkjaar", p. 11, www.rwo.be.

Overzicht geverbaliseerde woonentiteiten: verdeling aanvankelijke en navolgende vaststellingen

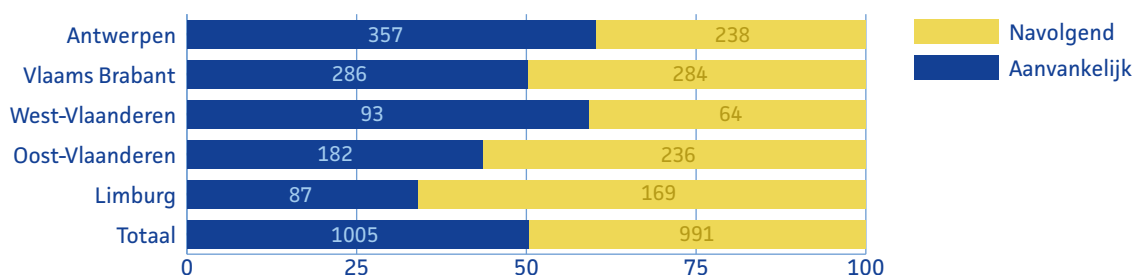


	Aanvankelijke vaststellingen	Navolgende vaststellingen	Totaal	Percentage navolgend
KAMERS:	473	365	838	43,56%
WONINGEN:	530	624	1154	54,07%
CNVBB:	2	5	7	71,43%
TOTAAL	1005	994	1999	49,72%

Het aandeel hercontroles ligt bij woningen net zoals vorig jaar hoger dan bij kamers. Dit toont de grotere herstelbereidheid aan van eigenaars van woningen ten opzichte van eigenaars van kamers.

Er zijn ook grote provinciale verschillen vast te stellen.

Verhouding aanvankelijk - navolgend



2.1.2. REGIONALE SPREIDING

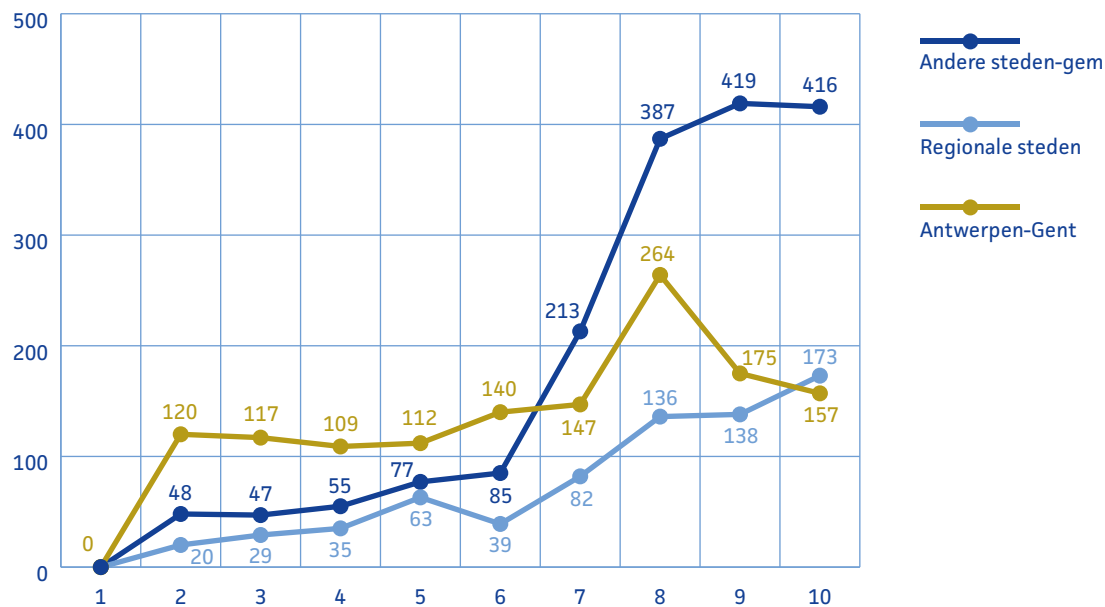
Hoewel krotverhuur nog vaak geconcentreerd is in bepaalde wijken van grote(re) steden, komt het ook in kleinere steden en in landelijke gemeenten voor. Om deze reden dient de Wooninspectie uiteraard ook over heel Vlaanderen actief te zijn. Krotverhuurders moeten weten dat er in heel Vlaanderen een reële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

	Tiende werkjaar		Negende werkjaar	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen - Gent	157	514	175	568
Regionale steden ¹⁷	173	498	138	469
Andere steden en gemeenten	416	987	419	1.182
TOTAAL:	746	1.999	732	2.219

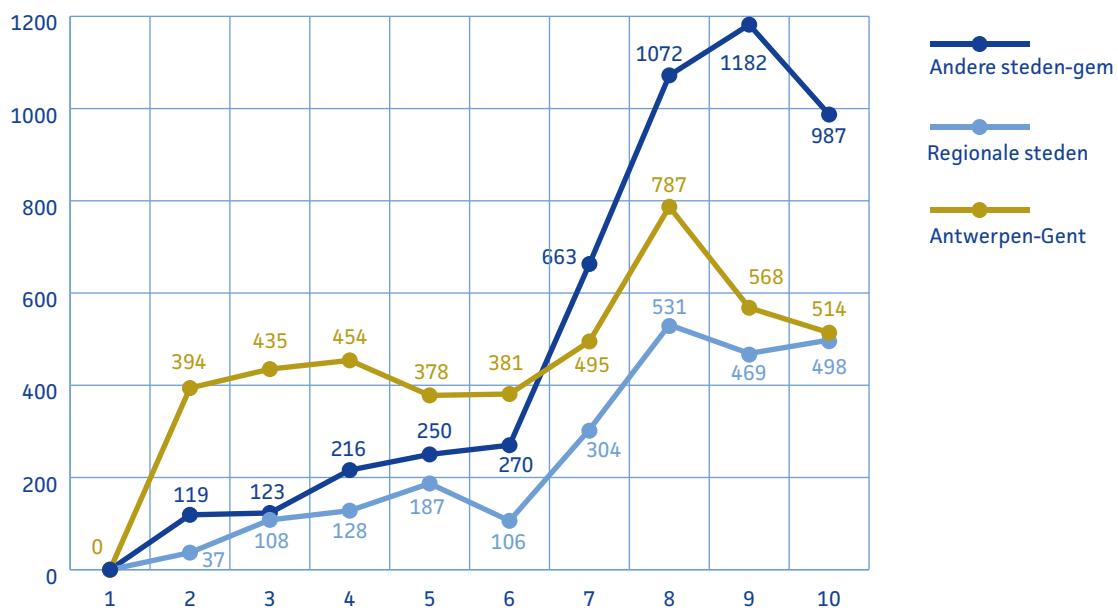
In totaal trad de wooninspectie in het tiende werkjaar op in **140 verschillende gemeenten** (tegenover 123 in het negende werkjaar en 129 in het achtste werkjaar). Op een totaal van 308 Vlaamse gemeenten betekent dit 45,45%.

Overzicht geverbaliseerde panden volgens ligging



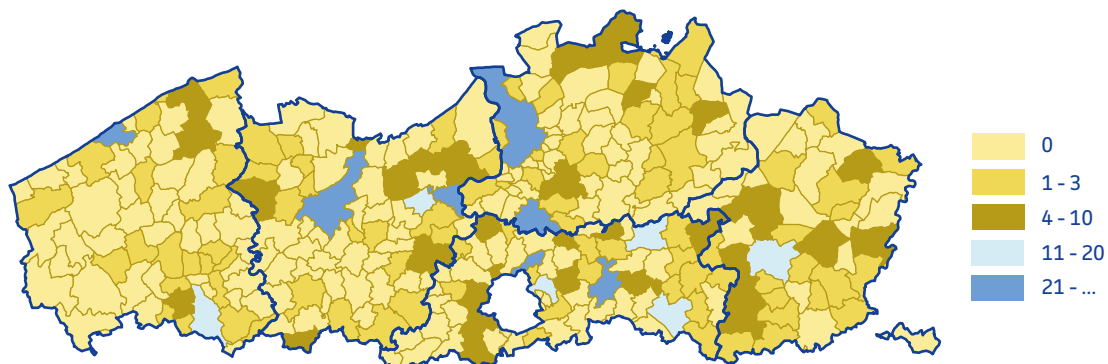
¹⁷ De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

Overzicht geverbaliseerde woonentiteiten per ligging

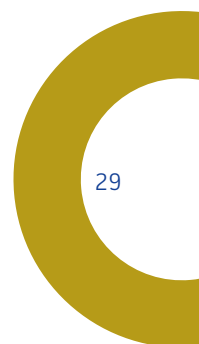
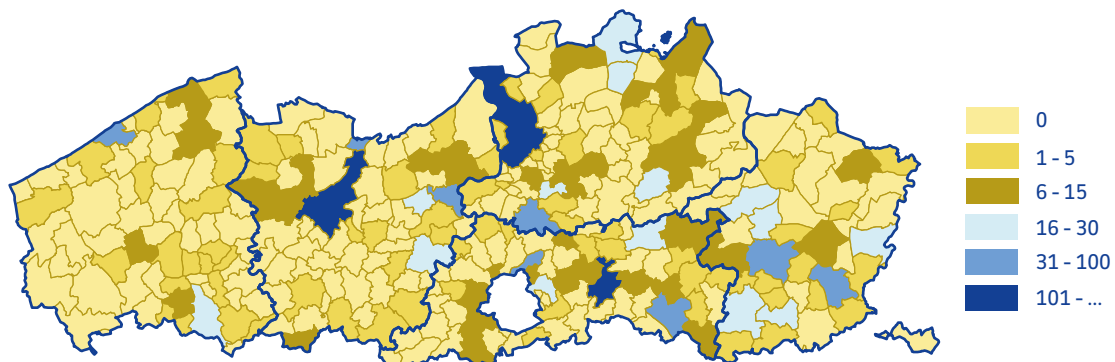


Voor een gedetailleerd overzicht per gemeente, verwijzen we naar bijlage 2.

Overzicht gemeenten met geverbaliseerde panden



Overzicht gemeenten met geverbaliseerde woonentiteiten



2.1.3. DE WOONVORMEN: WONING, KAMER OF CONSTRUCTIE NIET VOOR BEWONING BESTEMD

Verdeling over de verschillende woningtypes

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet kennen drie woningtypes: een zelfstandige woning, een kamer en een constructie die niet voor bewoning is bestemd.

Een **woning** is elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 2, § 1, 31° Vlaamse Wooncode).

Een woning kan een eengezinswoning zijn of een appartement, studio,... De technische normen zijn volledig identiek.

Voor de technische beoordeling van woningen wordt gebruik gemaakt van het technisch verslag voor woningen¹⁸.

Een **kamer** is een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (artikel 2, 3° Kamerdecreet). Kamers kunnen zowel door 'gewone' bewoners als door studenten en seizoensarbeiders bewoond worden. De technische normen hebben een gemeenschappelijke basis, maar verschillen gedeeltelijk bij de concrete uitwerking.

Voor de technische beoordeling van kamers wordt gebruik gemaakt van het technisch verslag voor kamers¹⁹.

Het onderscheid tussen woningen en kamers werd verduidelijkt in een omzendbrief van de minister van Wonen²⁰.

Tot slot zijn er de **constructies die niet voor bewoning zijn bestemd**. Deze worden nergens gedefinieerd, maar zijn opgenomen in de strafbaarstelling van artikel 20, § 1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode.

De invulling van het begrip dient feitelijk te gebeuren en niet juridisch. Er moet dus gekeken worden of de constructie fysiek werd ingericht als een woning. De juridische bestemming van de constructie (stedenbouwkundig) speelt op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking geen rol.

“De tenlasteleggingen E en F dienen evenwel te worden geherkwalificeerd. Weliswaar werd het achtergebouw vroeger als magazijn gebruikt maar na uitvoering van inrichtingswerken werd dit gebouw een meergezinswoning. Na de omvorming als meergezinswoning is het pand bijgevolg niet meer “een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor bewoning is bestemd” in de zin van art. 20, §1. tweede lid Vlaamse Wooncode.”

Bron: Corr. Gent, 7 november 2011, nr. 2011/4314.

Een constructie die niet bestemd is voor bewoning wordt niet beoordeeld aan de hand van een technisch verslag. Aangezien de constructie niet werd voorzien op bewoning, is het onzinnig om een technisch verslag te gebruiken dat specifiek werd ontworpen voor een kwaliteitsonderzoek van woningen of kamers. Het proces-verbaal zal in dat geval de concrete veiligheids- en gezondheidsrisico's vaststellen of vaststellen dat de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren (elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid). Het kan daarbij zowel over onroerende als over roerende constructies gaan.

In totaal werden in het tiende werkjaar zoals gezegd 1.999 woonentiteiten geverbaliseerd. Het ging daarbij over 838 kamers, 1154 woningen (235 eengezinswoningen en 919 appartementen en studio's) en 7 constructies niet voor bewoning bestemd.

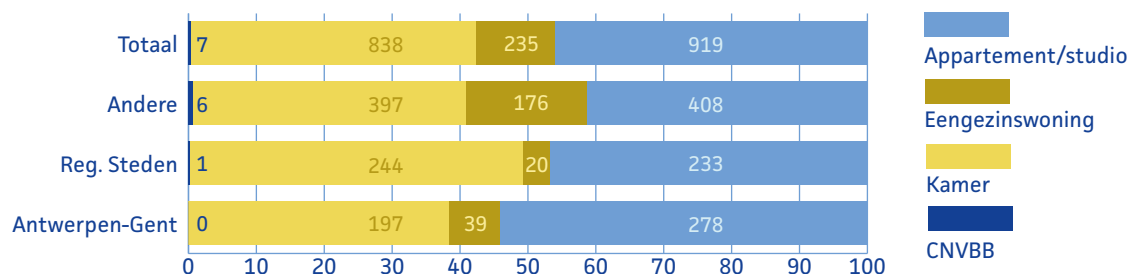
	Aantal
Eengezinswoning	235
Appartement/studio	919
Kamers	838
Constructies niet voor bewoning bestemd	7
TOTAAL	1.999

18 Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, B.S. 30 oktober 1998.

19 Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, B.S. 10 december 2003.

20 Omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011 over het onderscheid tussen kamers en woningen.

Uitgevoerde controles: verdeling volgens woningtype



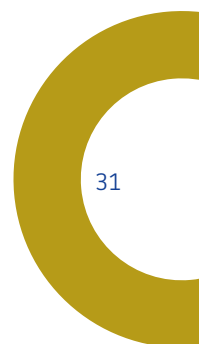
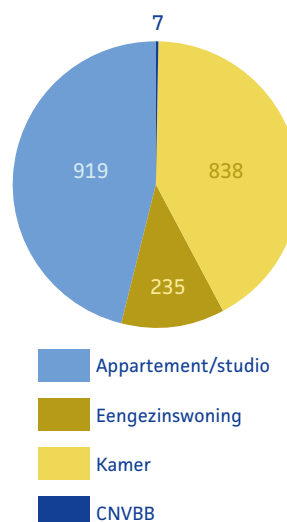
De verdeling tussen kamers, appartementen of studio's en eengezinswoningen bleef het afgelopen werkjaar gelijk aan de verdeling in het vorige werkjaar en blijft eigenlijk reeds meer dan vijf werkjaren constant.

Zoals hoger reeds aangestipt bedraagt het gemiddelde aantal entiteiten per pand 2,68. Dit gemiddelde wordt uiteraard vertekend door de onderzochte eengezinswoningen, waar de verhouding pand – woonentiteit 1 is.

Wanneer de 235 onderzochte eengezinswoningen buiten beschouwing worden gelaten, geeft dit gemiddeld 3,45 woonentiteiten per onderzocht pand.

Het aandeel door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte kamers ligt veel hoger dan het gemiddelde aandeel kamers in Vlaanderen. Dit komt vooral doordat de kamermarkt veel precare bewoners huisvest en dus een prioritairere zorg van de wooninspecteurs vormt. Daarnaast worden ook

veel gevallen van huisvesting in slechte omstandigheden van buitenlandse arbeidskrachten onderzocht, waarop eveneens in de meerderheid van de gevallen het Kamerdecreet van toepassing is.



Seizoensarbeiders

De kamers die bewoond worden door seizoenarbeiders vormen een bijzondere categorie. Bij decreet van 6 juni 2008 werd een afwijkend, soepeler regime ingevoerd voor de huisvesting van seizoenarbeiders²¹.

We kaartten in vorige jaarverslagen al toepassingsmoeilijkheden aan en stelden de principiële vraag waarom voor seizoenarbeiders een lager beschermingsniveau wordt voorzien dan voor studenten en

'gewone' bewoners. Deze bemerkingen blijven ook nu nog onverkort van toepassing.

Op het terrein blijft de toestand voor de seizoenarbeiders gelijk. De kwaliteit van de huisvesting blijft ondermaats en zelfs bij hercontroles gaat de kwaliteit er vaak niet op vooruit. Er blijft bij de verhuurders en landbouwers een weerstand tegen de toepassing van de kwaliteitsnormen op de huisvesting van seizoenarbeiders.

²¹ Decreet van 6 juni 2008 houdende wijziging van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, met het oog op tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, B.S. 26 juni 2008; inwerkingtreding: 6 juli 2008.

Dossiers seizoensarbeiders

	Aantal dossiers	Aantal ent. onderzocht	Aantal ent. ongeschikt	Aantal ent. onbewoonbaar	Aantal bewoners
Antwerpen	2	9	9	9	11
Vlaams-Brabant	2	10	6	0	6
West-Vlaanderen	4	20	12	0	45
Oost-Vlaanderen	1	3	3	0	4
Limburg	11	50	44	0	28
TOTAAL	20	92	74	9	94

Bovendien bereiken de wooninspecteurs berichten dat de Boerenbond landbouwers aanraadt zich (nog) niet te conformeren aan de geldende reglementering 'omdat deze in de toekomst gewijzigd

zou worden'. Het is erg jammer dat een organisatie die de belangen van de landbouwers moet verdedigen, haar leden aanzet tot het plegen en verder zetten van strafrechtelijk betegelde inbreuken.

Constructie niet bestemd voor bewoning

Er werden in het tiende werkjaar in totaal 7 constructies niet bestemd voor bewoning onderzocht. Het ging daarbij steeds om zeer ernstige gevallen van krotverhuur. Zo werden mensen gehuisvest in een atelier van een spuitjeskuiserij, een tuinhuis, een werkkeet, ... Het is duidelijk dat het grondrecht op wonen in deze gevallen ernstig met de voeten getreden wordt. Niet alleen wonen de bewoners in oncomfortabele omstandigheden, door de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's en het niet aanwezig zijn of behoorlijk functioneren van de basisnutsvoorzieningen komt hun veiligheid en gezondheid ernstig in gevaar.

ATELIER SPRUITJESKUISERIJ

In een atelier grenzend aan een woning werden spuitjes gekuist. De Roemeense arbeiders werden gehuisvest in de woning en ook in het atelier. De arbeiders die gehuisvest werden in het atelier sliepen letterlijk tussen de groentenbakken en de spuitjes. Via de arbeidsauditeur en de sociale inspectie werd de Vlaamse Wooninspectie ingeschakeld voor de controle naar de levensomstandigheden van de arbeiders.

In het atelier was er een ernstig risico voor elektrocutie door de versleten en verouderde elektrische installatie, waren er vochtproblemen, was er geen verwarmingsmogelijkheid en was er geen mogelijkheid tot verluchting en natuurlijke lichtinval. Bovendien waren er nauwelijks sanitaire voorzieningen: de aanwezige douches en toiletten vertoonden gebreken en waren nauwelijks bruikbaar.





WERFKEET

Langs een kanaal werd een werfkeet aangetroffen. In de werfkeet woonde een Roemeen die tewerkgesteld was bij een bedrijf in de toeristische sector. In de werfkeet was geen lavabo of gootsteen aanwezig. Er was evenmin een douche aanwezig (wel was er een douchebak die los op de grond stond, maar er was geen kraan). Verder moest de bewoner gebruik maken van een draagbaar reistoilet; een toilet met waterspoeling zoals vereist door het technisch verslag ontbrak.



2.1.4. DE GEBREKEN

De door de wooninspecteurs tijdens een aanvankelijk onderzoek geverbaliseerde woningen en kamers worden steeds **gequoteerd aan de hand van het technisch verslag**.

Het technisch verslag geeft een objectief beeld over de kwaliteit van een woning. Hierdoor kunnen conclusies getrokken worden op basis van het gemiddeld aantal strafpunten, de aard van de gebreken en de kwalificatie van het pand na het onderzoek.

Tijdens hercontroles wordt niet steeds een technisch verslag opgesteld. De bedoeling van een hercontrole is meestal de controle op de uitvoering van de herstelvordering. Indien op basis van een aantal grote gebreken al onmiddellijk duidelijk is dat de herstelvordering niet uitgevoerd is, wordt niet steeds een technisch verslag opgesteld.

In 2011 werden 1894 technische verslagen opgesteld (op 1999 onderzochte woonentiteiten).

Het aantal strafpunten

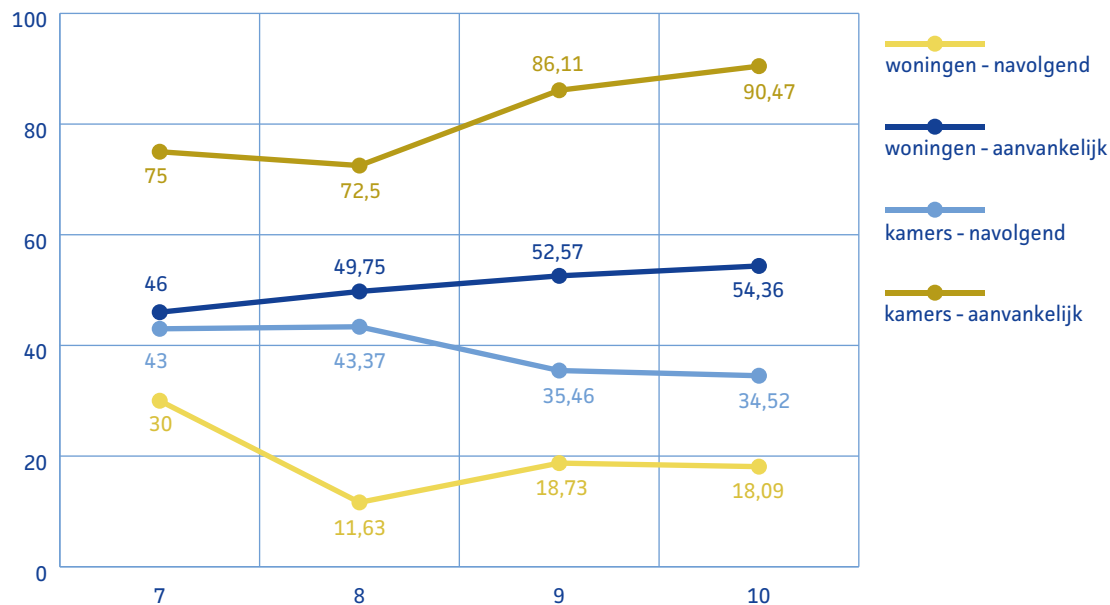
In de administratieve procedure kan de gewestelijke ambtenaar een advies ongeschiktheid uitbrengen zodra de gebreken minstens 15 strafpunten opleveren. In de strafrechtelijke procedure ligt het gemiddeld aantal strafpunten gevoelig boven deze administratieve 15-puntengrens.

Er kan dus geen twijfel over bestaan dat de Vlaamse Wooninspectie zich effectief beperkt tot de meest ernstige gevallen van krotverhuur en zich concentreert op de laagste segmenten van de Vlaamse woninghuurmarkt.

	KAMERS	WONINGEN
Aanvankelijke vaststellingen	90,47	54,36
Navolgende vaststellingen	34,52	18,09

Wanneer we dit in een historisch perspectief bekijken, zien we voor de aanvankelijke vaststellingen een stijgende trend. Voor de navolgende vaststellingen schommelen de gemiddelden²².

Overzicht gemiddeld aantal strafpunten



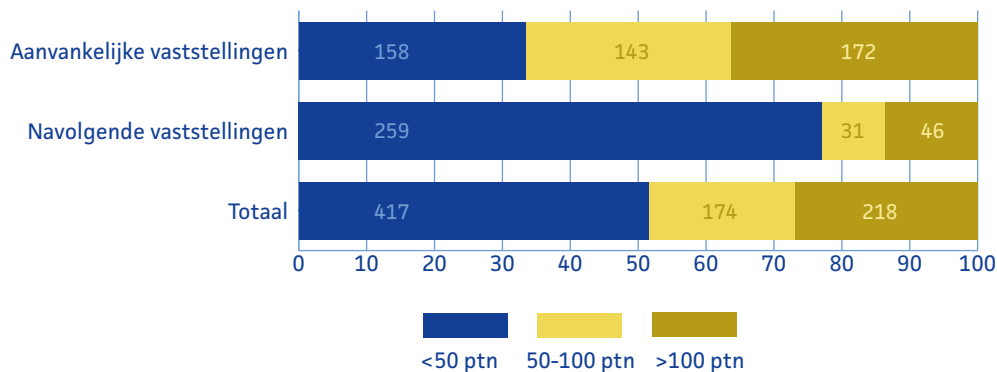
²² In de loop van het zevende werkjaar werd een vernieuwd technisch verslag ingevoerd. In de grafiek worden de gemiddelden van het nieuw technisch verslag vermeld.

Aangezien het gemiddeld aantal strafpunten hoog ligt, hoeft het niet te verbazen dat het aandeel woonentiteiten met meer dan 50 strafpunten eveneens hoog ligt. In de tabel werd eveneens het aandeel woonentiteiten met meer dan 100 strafpunten opgelijst.

Kamers

	<50 ptn	50-100 ptn	>100 ptn
Aanvankelijke vaststellingen	158	143	172
Navolgende vaststellingen	259	31	46
Totaal	417	174	218

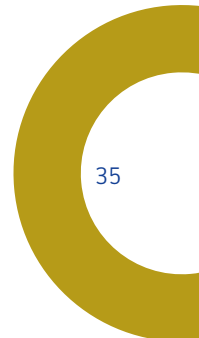
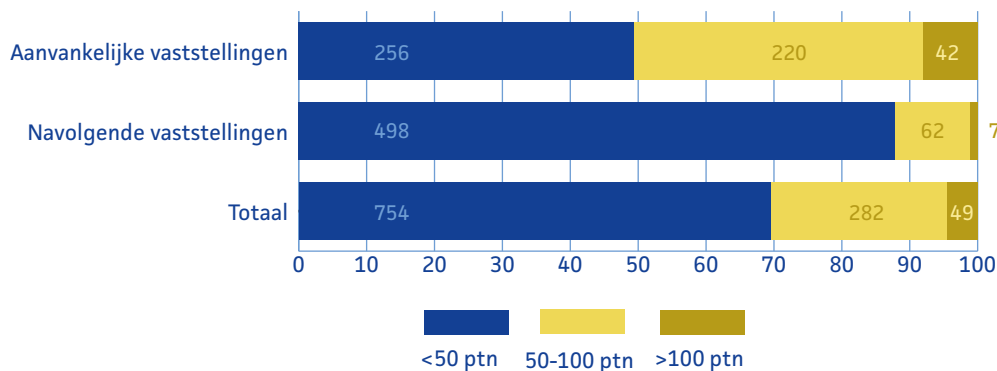
Strafpuntenaantal kamers



Woningen

	<50 ptn	50-100 ptn	>100 ptn
Aanvankelijke vaststellingen	256	220	42
Navolgende vaststellingen	498	62	7
Totaal	754	282	49

Strafpuntenaantal woningen



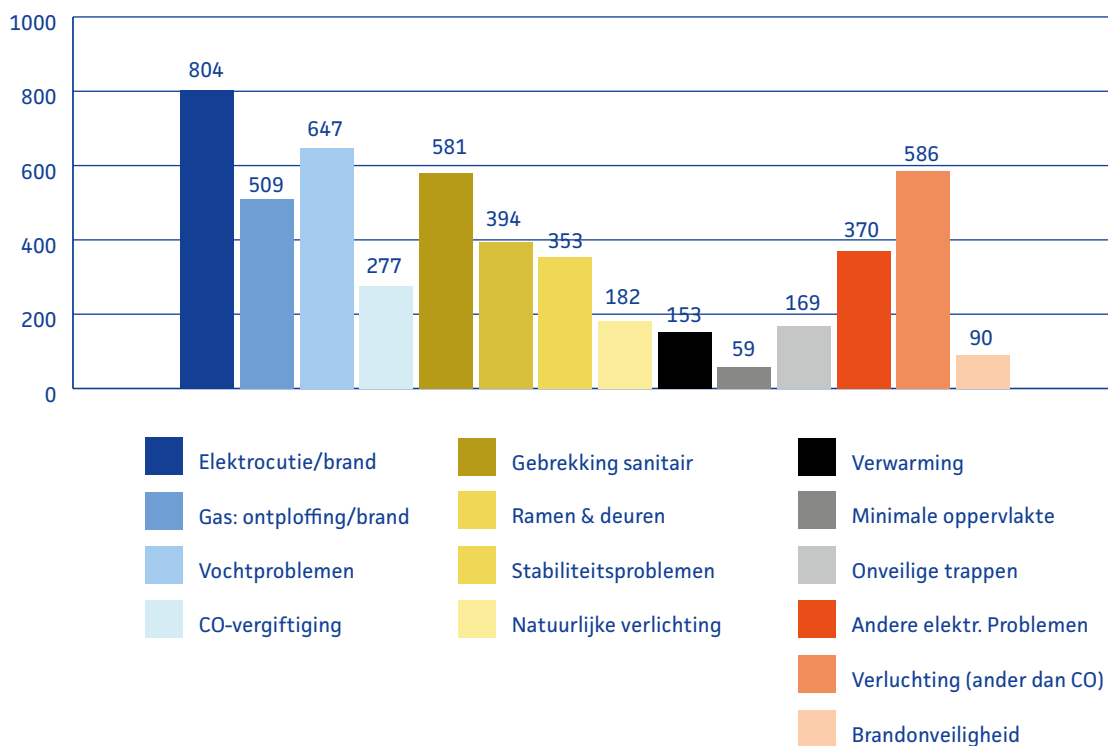
De aard van de gebreken

Bij de aanvankelijke vaststellingen werden 991 technische verslagen opgesteld. Het meest voorkomende gebrek blijft een gevaar voor elektrocutie of brand door een gebrekkige elektrische installatie. In 804 gevallen van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten was er een **gevaar voor elektrocutie of brand**.

Ook vochtproblemen scoren zeer hoog, nl. in 647 van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten.

De top 3 wordt vervolledigd door gebreken met de goede verluchting van de woning (andere dan gevaar voor CO-vergiftiging). De minimale kwaliteitsvereisten eisen voldoende verluchting in de leefruimte, de slaapkamers, de keuken, de badkamer en het toilet. In 586 van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten werd er op dat vlak een gebrek vastgesteld.

Meest voorkomende gebreken - aanvankelijke acties

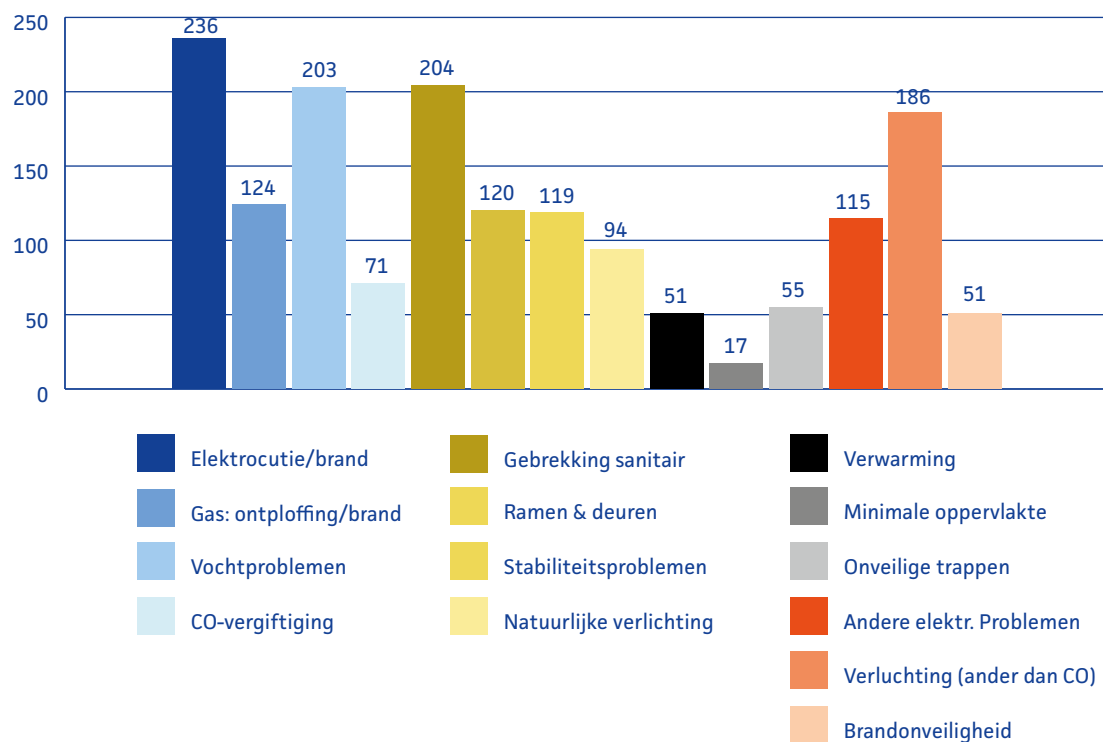


36

Bij de navolgende vaststellingen (903 technische verslagen) blijft een gevaar voor elektrocutie of brand door een gebrekkige elektrische installatie het meest voorkomende gebrek.

De andere gebreken komen in ongeveer dezelfde verhouding opnieuw voor als bij de aanvankelijke vaststellingen.

Meest voorkomende gebreken - navolgende acties



Een **energieprestatiecertificaat (EPC)** is vereist wanneer een huurcontract werd afgesloten na 1 januari 2009. De verhuurder is verplicht een afschrift van het EPC aan zijn (kandidaat-)huurder over te maken²³. Via het EPC krijgt de (kandidaat-)huurder een idee van de verwarmingskosten van de woning.

AANVANKELIJK	EPC vereist?			totaal	EPC aanwezig indien vereist?		
	ja	nee	geen info		ja	nee	geen info
Anwerpen	147	64	146	357	2	102	43
Vlaams-Brabant	104	31	151	286	12	89	3
West-Vlaanderen	40	38	15	93	0	27	13
Oost-Vlaanderen	69	56	57	182	12	36	21
Limburg	36	25	26	87	12	8	16
TOTAAL	396	214	395	1005	38	262	96

De wooninspecteur speurt actief naar het EPC. Van de 1.005 aanvankelijk onderzochte woontiteiten was voor 396 woontiteiten een EPC vereist. Er kon slechts in 38 gevallen vastgesteld worden dat dit ook effectief aanwezig was, dit is slechts 9,6%.

²³ Artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, B.S. 8 februari 2008.

De kwalificatie van het pand na het onderzoek

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 kwalificaties 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 (=bezettingnorm) van de woning of kamer is overschreden.
- **Overbewoond:** de overschrijding van de bezettingnorm leidt tot ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

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 lamentele woonsituatie.

We maakten ook hier een onderscheid tussen de aanvankelijke en de navolgende vaststellingen.

Bij de **aanvankelijke vaststellingen** waren 424 entiteiten ongeschikt (42,19%) en 546 entiteiten ongeschikt en onbewoonbaar (54,33%). In totaal gaat het dus over 96,52% van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten die minstens 15 strafpunten behalen en/of een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners inhouden. Een vergelijking met vorige werkjaren is niet mogelijk, aangezien toen enkel gegevens beschikbaar waren over alle onderzochte entiteiten (aanvankelijke en navolgende).

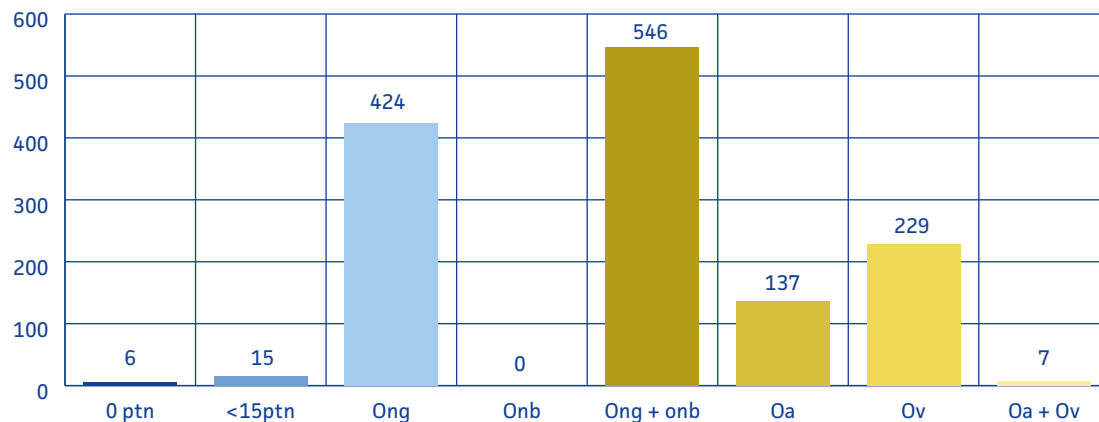
Op het vlak van de bezettingnorm (minimaal toegelaten bezetting) werd voor 137 entiteiten de onaangepastheid vastgesteld (13,63%) en voor 229 entiteiten de overbewoondheid (22,79%).

Bij de **navolgende vaststellingen** liggen deze cijfers uiteraard een stuk lager.

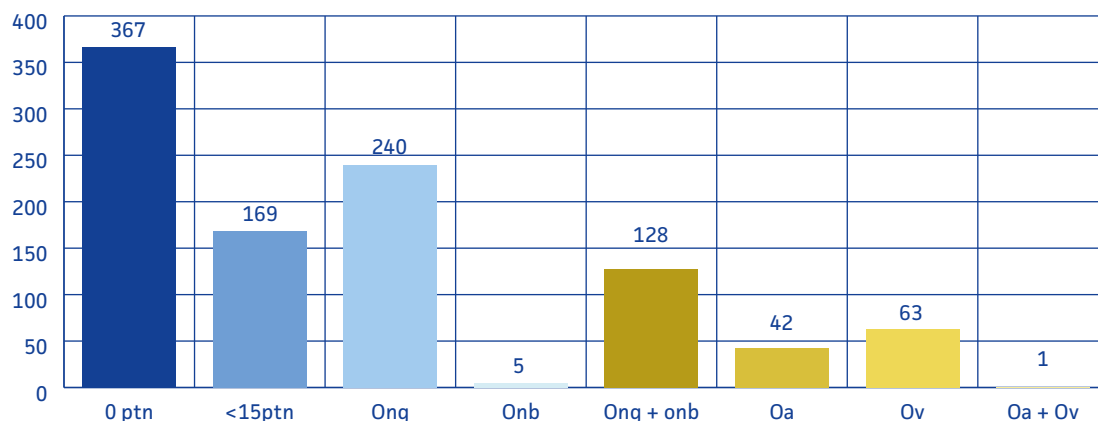
Belangrijke vaststelling is dat voor 367 entiteiten een technisch verslag met 0 strafpunten werd opgesteld (36,92%) en voor 169 entiteiten een technisch verslag met minder dan 15 strafpunten (17,00%). Toch krijgen ook bij de navolgende vaststellingen nog 240 entiteiten de kwalificatie ongeschiktheid (24,14%) en 128 entiteiten de kwalificatie ongeschikt en onbewoonbaar (12,88%).

Ook de gevallen van overschrijding van de bezettingnorm zijn gedaald bij de navolgende vaststellingen: nog 42 gevallen van onaangepastheid (4,23%) en 63 gevallen van overbewoondheid (6,34%).

Resultaat van de actie - aanvankelijke acties



Resultaat van de actie - navolgende acties



De beoordeling van de gebreken in de rechtspraak

Het aanwezig zijn van gebreken is een constitutief element van het misdrijf krotverhuur. Zoals reeds in eerdere jaarverslagen benadrukt²⁴ is **elkeschending van de kwaliteitsnormen strafbaar**. Deze stelling werd in het tiende werkjaar opnieuw bevestigd in de rechtspraak.

De rechtspraak diende zich echter ook uit te spreken over het **tijdstip van het ontstaan van de gebreken**. Door verhuurders wordt immers vaak opgeworpen dat de gebreken zeer recent voor de vaststellingen van de wooninspecteur zijn ontstaan. De rechtspraak leidt uit de aard van bepaalde gebreken terecht af dat het over structurele gebreken gaat die niet plots zijn ontstaan. Het belang van deze vaststelling ligt vooral in de mogelijkheden tot verbeurdverklaring van de huurgeden die aanzienlijk uitgebreider zijn wanneer

vaststaat dat de huurwoning reeds lange tijd (bv. van bij het afsluiten van de huurovereenkomst) gebreken vertoont.

“De door de Vlaamse Wooninspectie vastgestelde gebreken – die ondermeer van structurele aard zijn (onvoldoende verluchting – verlichting, onveilige trap) – kunnen naar oordeel van het Hof niet pas ontstaan zijn na de eerste vaststellingen.”

Bron: HvB Gent, 10 mei 2011, nr. C/844/11.

“Het hof wijst tevens op het feit dat de vastgestelde gebreken (zie opsomming aanvankelijk proces-verbaal) van die aard zijn dat zij zeker niet ontstaan zijn op enkele jaren tijd door enkel gebruik door de huurders maar dat zij duidelijk een structureel probleem in de woning betreffen.”

Bron: HvB Brussel, 20 maart 2012, nr. 374.

2.1.5. DE VERHUURDERS

In totaal werden in het tiende werkjaar **1.223 verhuurders, tehuurstellers of terbeschikkingstellers** geverbaliseerd²⁵. Het gaat hierbij over personen die zowel bij aanvankelijke als navolgende vaststellingen geverbaliseerd kunnen zijn. Wanneer een pand door meerdere personen wordt verhuurd, worden deze allemaal meegeteld. Ook wanneer

zowel een vennootschap als de zaakvoerder van die vennootschap geverbaliseerd worden, worden zij beiden meegeteld.

Deze nieuwe wijze van tellen leidt er toe dat er ten opzichte van vorig jaar bijna een verdubbeling is vast te stellen. Gelet op het stabiel gebleven aantal

²⁴ Zie o.m. “Jaarverslag over het achtste werkjaar”, p.17, www.rwo.be.

²⁵ Hieronder zal steeds de term ‘verhuurders’ worden gebruikt, waarmee zowel verhuurders, terbeschikkingstellers als tehuurstellers worden bedoeld.

geverbaliseerde woonentiteiten zullen in praktijk ongeveer evenveel personen geverbaliseerd zijn.

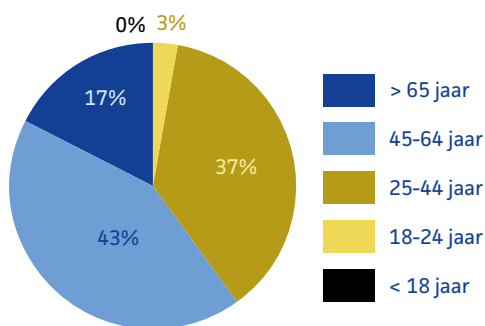
Geografisch verdeeld werden 213 verhuurders geverbaliseerd in de grootsteden Antwerpen en Gent, 289 verhuurders in de regionale steden en 721 verhuurders in de andere steden en gemeenten.

Tussen de 1.223 geverbaliseerde verhuurders zaten **231 rechtspersonen** (18,88%). Deze verhouding is gelijk gebleven met vorig jaar.

Er werden in het tiende werkjaar ook weer een aantal **sociale verhuurders** geverbaliseerd (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren). Het ging daarbij over 5 woningen van 3 sociale huisvestingsmaatschappijen bij de aanvankelijke vaststellingen en 5 woningen van één sociale huisvestingsmaatschappij en één woning van een sociaal verhuurkantoor bij de navolgende vaststellingen.

Vele sociale huisvestingsmaatschappijen bezitten een verouderd of ouder patrimonium waardoor er een verhoogd risico op slechte woningkwaliteit is. De Vlaamse Wooninspectie vindt het daarom noodzakelijk dat er binnen het woonbeleid bijzondere aandacht gaat naar de renovatie van het sociale woonpatrimonium.

Wanneer we de **leeftijd van de verhuurders** bekijken (natuurlijke personen), zien we dat de meerderheid tussen de 45 en 65 jaar oud is (42,66%), gevolgd door de categorie van 25 tot en met 44 jaar oud (37,06%). De categorie van 65 jaar of meer vertegenwoordigt 17,28% van de verhuurders en als laatste komt de categorie tussen 18 en 25 jaar (3,00%).



De verdeling van de verhuurders naar woningtype levert volgend resultaat op.

	Percentage verhuurders	Percentage geverbaliseerde woonentiteiten
CNVBB	0,70%	0,35%
Kamers	25,67%	41,92%
Eengezinswoningen	26,07%	11,76%
Appartementen/ studio's	47,55%	45,97%

Hoewel de kamers 41,92% van de geverbaliseerde woonentiteiten uitmaken, vertegenwoordigen de verhuurders die kamers verhuren slechts 25,67%. Dit valt te verklaren doordat een kamerwoning meestal meerdere kamers telt, waardoor deze hoger zullen scoren bij de verdeling over de verschillende woningtypes. Het is wel eigenaardig dat een gelijkaardige discrepantie zich op het vlak van de appartementen/studio's niet voordoet.

	18-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar of ouder
CNVBB	0,00%	0,81%	0,94%	0,00%
Kamer	26,67%	23,18%	28,34%	24,28%
Eengezinswoning	33,33%	22,37%	25,76%	33,53%
Appartement/ studio	40,00%	53,64%	44,96%	42,20%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat verhuurders van 25 tot 45 jaar zich voornamelijk met de verhuur van appartementen bezighouden. Voor het overige ligt de verdeling over de leeftijden grotendeels gelijk met de totale verdeling.

In het vorige jaarverslag werd uitgebreid stilgestaan bij de juridische verhouding tussen verhuurder en huurder²⁶. Deze rechtspraak werd in 2011 bevestigd. Hieronder voegen we nog enkele nieuwe aspecten toe.

De verhuurder dient de kwaliteit van het door hem verhuurde patrimonium na te gaan. Enkel wanneer hij kan aantonen dat hij gehandeld heeft als een voorzichtig en behoedzaam verhuurder zal de krotverhuur hem niet aangerekend kunnen worden.

²⁶ Zie "Jaarverslag over het negende werkjaar", p.26-29, www.rwo.be.

“De elementen van het strafdossier laten duidelijk toe vast te stellen dat eerste, tweede en derde beklaagden wel degelijk moesten weten dat de in de ééngezinswoning verhuurde plaatsen niet voldeden aan de vereisten van de wooncode. De vaststellingen ter plaatse zijn overduidelijk: het gebouw, de woongelegenheden en de gemeenschappelijke delen vertonen gebreken die een onmiskenbaar veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden. De woning is onbewoonbaar bevonden. Dat beklaagden dit niet zouden geweten hebben duidt op meer dan een ernstige onachtzaamheid. Dit maakt duidelijk dat de beklaagden hun onroerend goed hoe dan ook niet onderhouden en er zelfs niet op toezien dat het onderhouden wordt en blijft.”

Bron: Corr. Mechelen, 16 november 2011, nr. 1878.

“Het decreet bevat geen aanduiding over het moreel element zodat het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien, nu zij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverwinnelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maken. De beklaagden handelden in strijd met wat een normaal zorgvuldige en vooruitziende persoon, geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden zou hebben gedaan.”

Bron: HvB Gent, 16 maart 2012, nr. C/506/12.

“De beklaagde kan zich evenmin verschuilen achter het argument dat de wijkagent geen opmerkingen maakte bij de inschrijving van de bewoners. De inschrijving van bewoners op een adres staat totaal los van de vraag of de woning daartoe geschikt is. De beklaagde kon zelf wel weten dat de woning in zeer slechte staat verkeerde en dat de leefomstandigheden schrijnend waren.”

Bron: Corr. Gent, 20 december 2011, nr. 2011/5043.

Ook wanneer de woning gekraakt wordt, blijft de eigenaar verantwoordelijk. Hij is dan verplicht de nodige initiatieven te nemen om de krakers uit de woning te zetten.

“Het pand werd gekraakt en sedert augustus 2007 bewoond. De beklaagde stelde dat vast in november 2007. Ondanks het feit dat de woning onbewoonbaar was, ondernam hij niets om de bewoners onmiddellijk uit het pand te zetten. De beklaagde ontving weliswaar geen huurgelden, maar ook de loutere terbeschikkingstelling van dit onbewoonbaar pand is onwettig.”

Bron: Corr. Gent, 21 juni 2011, nr. 2011/2744.

Rechtspersonen kunnen eveneens – samen met de natuurlijke persoon – strafrechtelijk verantwoordelijk gesteld worden.

“De B.V.B.A. ... is als rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die een intrinsiek verband houden met de verwezenlijking van het doel van de vennootschap en die voor haar rekening werden gepleegd. Beklaagde ... is de geïdentificeerde natuurlijke persoon die zelf verklaart dat hij de verantwoordelijke is voor het opstellen van de huurcontracten en het innen van de huurgelden. De B.V.B.A. ... heeft dan ook gehandeld door toedoen van het persoonlijk handelen van beklaagde ... die in de mogelijkheid was om een misdrijf te plegen en eveneens naliet om aan een onwettige toestand een einde te stellen. Gezien de feiten door beklaagde ... wetens en willens werden gepleegd dient op grond van art. 5 SW ook de B.V.B.A. ..., onder wiens maatschappelijk doel de gewraakte handelingen intrinsiek vallen, mede schuldig verklaard te worden aan de door haar gepleegde feiten.”

Bron: HvB Antwerpen, 26 oktober 2011, nr. C/1692/11.

Tot slot nog een weerlegging van een verrassend verweer van een verhuurder.

“De beklaagde voegde er nog persoonlijk aan toe dat hij de kamers ter beschikking stelde omdat hij zich in België eenzaam voelde, nu zijn gezin zich ten tijde van de feiten nog in Pakistan bevond. Dergelijke (emotionele) toestand waarin beklaagde zich bevond, levert als zodanig geen overmacht op.”

Bron: Corr. Gent, 2 januari 2012, nr. 2012/15.

2.1.6. DE BEWONERS

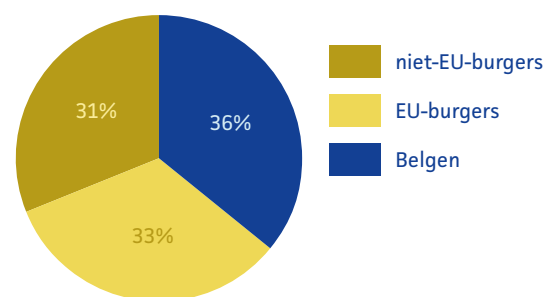
Het nieuwe computerprogramma van de Vlaamse Wooninspectie rapporteert voortaan ook gegevens over de bewoners. Dit laat toe een beter beeld te krijgen van de bewoners van de laagste segmenten van de huurmarkt.

In totaal werden er in het tiende werkjaar 2.718 bewoners aangetroffen in de door de wooninspecteurs onderzochte panden. Gemiddeld werd een woonentiteit bewoond door 2,00 bewoners, waarbij een kamer gemiddeld bewoond wordt door 1,65 personen, een eengezinswoning door 3,07 personen en een appartement of studio door 2,08 personen. Bij de berekening van de gemiddelden werd geen rekening gehouden met leegstaande woonentiteiten.

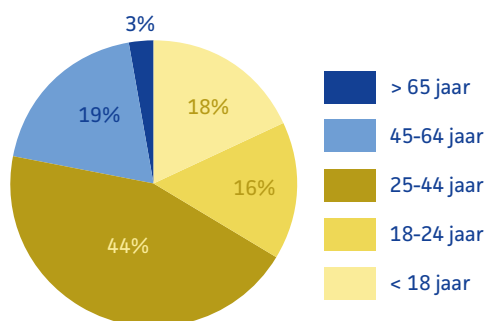
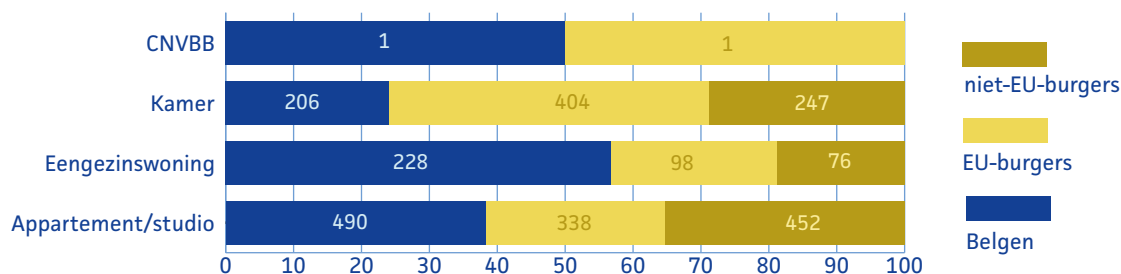
Deze gemiddelden lijken laag te liggen, maar hierbij dient rekening gehouden te worden dat kamers meestal eenpersoonskamers zijn en dat ook de studio's meestal een beperkte oppervlakte hebben. Dat bleek ook bij de resultaten van de technische onderzoeken: bij de aanvankelijke vaststellingen

was 13,63% onaangepast aan de bezetting en 22,79% was overbewoond.

De **verdeling op basis van nationaliteit** geeft een bijna gelijke verdeling tussen Belgen, EU-burgers (niet-Belgen) en niet-EU-burgers. Bij de verdeling op basis van nationaliteit volgens het woningtype valt op dat eengezinswoningen voornamelijk bewoond worden door Belgen en dat kamers voornamelijk bewoond worden door EU-burgers. Het gaat dan voornamelijk over Poolse, Roemeense of Bulgaarse buitenlandse arbeidskrachten.

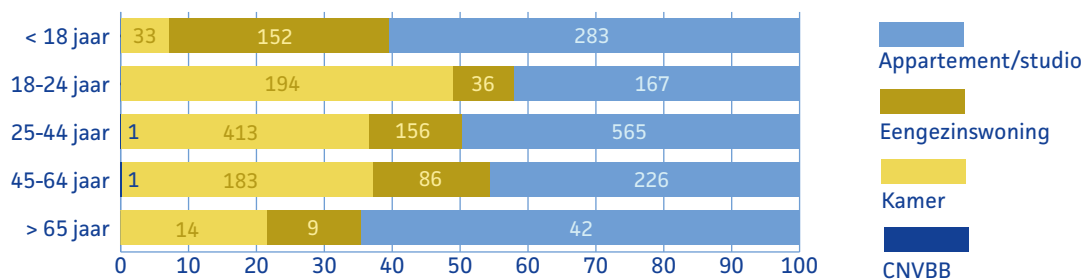


Nationaliteit bewoners volgens woningtype



Ook **de leeftijd van de bewoners** werd in kaart gebracht. 44,32% van de bewoners zit in de categorie 25 tot en met 44 jaar. De tweede grootste groep wordt gevormd door de categorie 45 tot en met 64 jaar (19,37%).

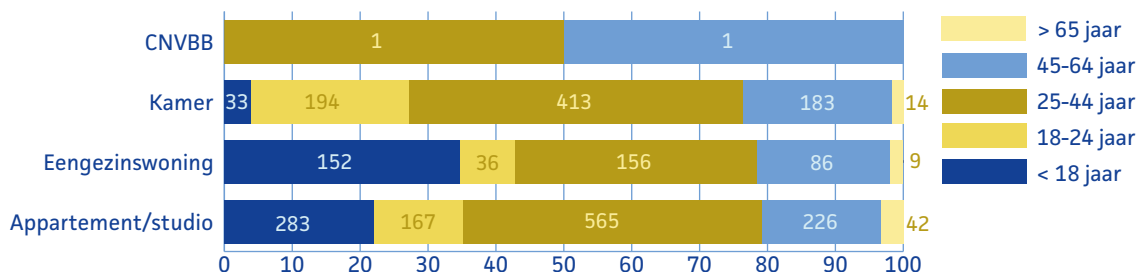
Leeftijd bewoners volgens woningtype (1)



Bij de **verdeling volgens woningtype** zien we dat jonge bewoners (categorie 18 tot en met 24 jaar) vooral op kamers wonen, terwijl het aandeel van bewoners dat in een appartement of een studio woont over het algemeen toeneemt naarmate men ouder wordt.

De categorie bewoners onder de 18 jaar (468 personen of 18,27%) woont ook voornamelijk in een appartement of studio.

Leeftijd bewoners volgens woningtype (2)

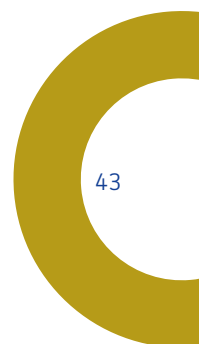


Bewoners kunnen zich voor de strafrechter **burgerlijke partij stellen om de betaalde huurgelden te recupereren**. Hoewel deze huurgelden principieel verbeurdverklaard moeten worden en dus aan de federale staat toekomen, voorziet artikel 43bis van het Strafwetboek in de mogelijkheid dat de verbeurdverklaarde huurgelden aan de burgerlijke partij toegewezen worden.

Een andere mogelijkheid is dat de huurgelden niet verbeurdverklaard worden, maar rechtstreeks als schadevergoeding worden toegewezen aan de verhuurder.

“Bij de bepaling van het verbeurd te verklaren bedrag houdt de rechtbank rekening met de vordering van de burgerlijke partij. Ten einde verwikkelingen bij de uitvoering van dit vonnis te voorkomen, wordt het vermogensvoordeel ten bedrage van de huurgelden die deze burgerlijke partij betaalde en thans terugvordert, niet verbeurd verklaard maar wordt aan deze burgerlijke partij zelf een titel gegeven zoals hierna bepaald.”

Bron: Corr. Gent, 20 december 2011, nr. 2011/5043



2.1.7. DE HUURPRIJZEN

Naar jaarlijkse gewoonte wordt in het jaarverslag een overzicht gegeven van de huurprijzen van de door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte woontiteiten waarvan de huurprijs achterhaald kon worden.

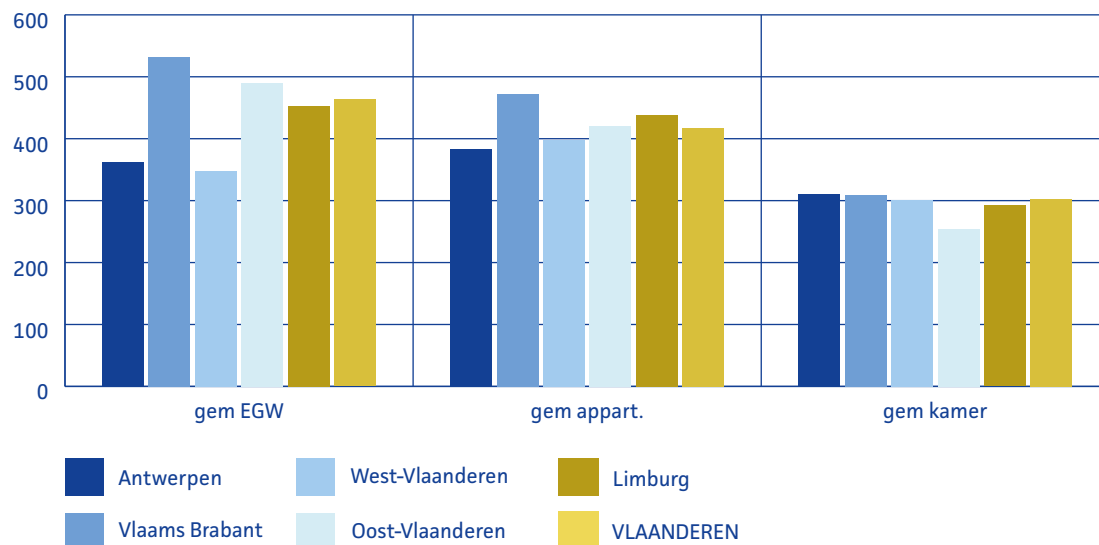
We beklemtonen dat deze huurprijzen niet kunnen gezien worden als de gemiddelde huurprijzen in Vlaanderen, noch als de gemiddelde huurprijzen voor verkrotte woningen in Vlaanderen. Zij illustreren enkel welke (hoge) huurprijzen worden gevraagd door de verhuurders van verkrotte woningen.

In de nieuwe rapporteringstool werd een onderscheid gemaakt tussen de huurprijzen van aanvankelijk onderzochte panden en de huurprijzen van navolgend onderzochte panden. We houden in dit rapport enkel rekening met de huurprijzen van de aanvankelijk onderzochte panden. Bij de navolgende vaststellingen staat de woning vaak leeg (waardoor er geen huurprijs is) of is de woning hersteld en opnieuw verhuurd.

Gemiddelde huurprijs – aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Antwerpen	€ 361,83	€ 383,63	€ 310,75
Vlaams Brabant	€ 532,50	€ 472,48	€ 309,69
West-Vlaanderen	€ 348,50	€ 398,06	€ 300,63
Oost-Vlaanderen	€ 489,67	€ 421,11	€ 253,80
Limburg	€ 453,17	€ 438,33	€ 292,27
VLAANDEREN	€ 463,34	€ 417,29	€ 303,30

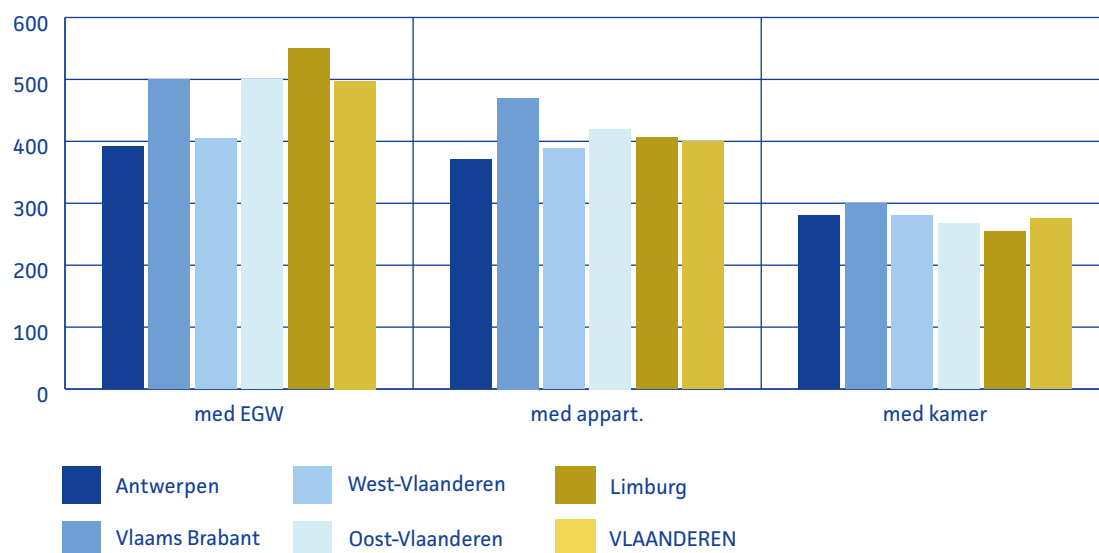
Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens provincie



Huurprijs mediaan – aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Antwerpen	€ 391,57	€ 370,00	€ 280,00
Vlaams Brabant	€ 500,00	€ 470,00	€ 300,00
West-Vlaanderen	€ 405,00	€ 389,00	€ 280,00
Oost-Vlaanderen	€ 500,00	€ 419,91	€ 267,50
Limburg	€ 550,00	€ 406,50	€ 255,00
VLAANDEREN	€ 497,50	€ 400,00	€ 275,00

Huurprijs: mediaan - verdeling volgens provincie

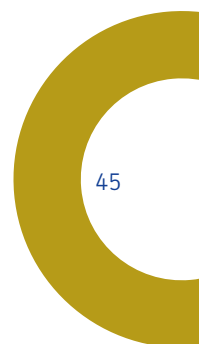


De huurprijzen liggen gemiddeld het hoogste in Vlaams-Brabant; dat komt ook overeen met de gemiddelde huurprijzen van 'gewone' woningen.

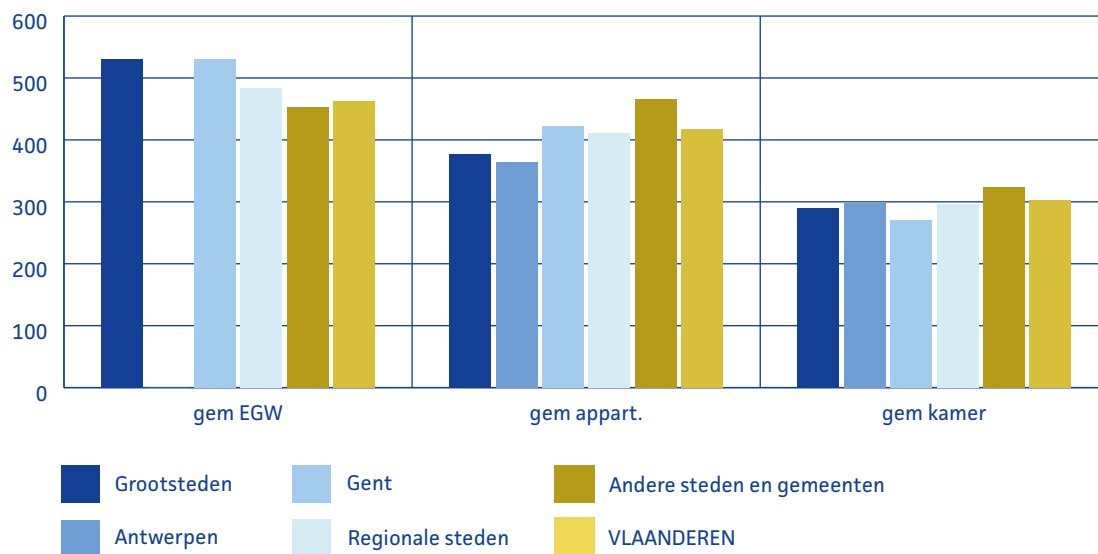
Wanneer we de huurprijzen bekijken op basis van regionale spreiding (verdeling grootsteden – regionale steden – andere steden en gemeenten) zien we dat de gemiddelde huurprijs voor een door de

wooninspecteur gecontroleerde eengezinswoning in de grootsteden²⁷ gevoelig hoger ligt dan elders in Vlaanderen, terwijl het bij de appartementen en studio's net andersom is en de huurprijzen in de andere steden en gemeenten heel wat hoger zijn. De gemiddelde prijs van een gecontroleerde kamer is ongeveer dezelfde in heel Vlaanderen.

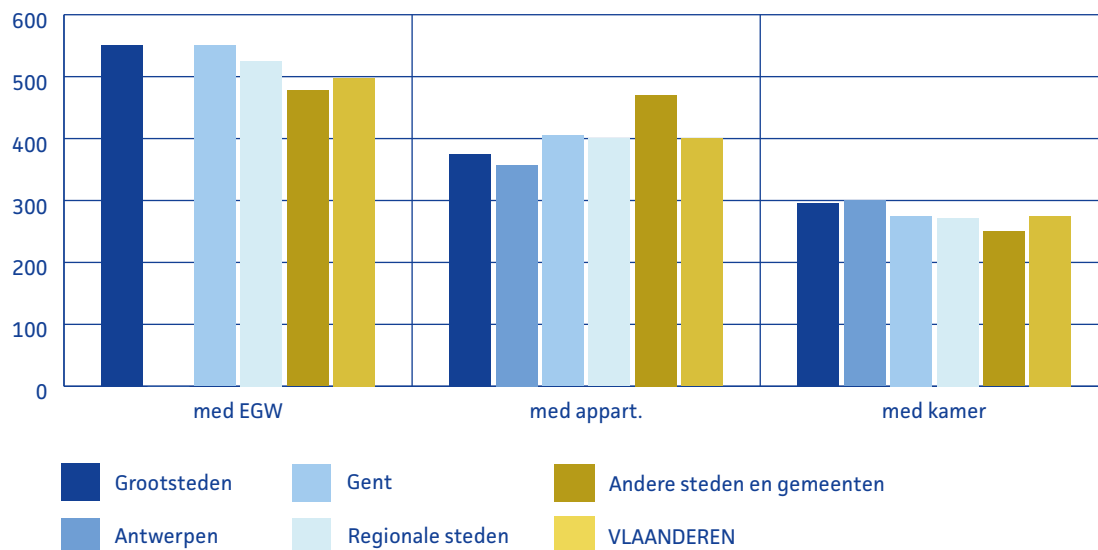
²⁷ Voor Antwerpen zijn geen gegevens beschikbaar.



Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens regionale spreiding



Huurprijs: mediaan - verdeling volgens regionale spreiding



46

Sinds het achtste werkjaar vermelden we ter vergelijking de geïndexeerde gemiddelde huurprijs in Vlaanderen, gebaseerd op de Woonsurvey 2005²⁸.

	Woonsurvey 2005 ²⁹	Geïndexeerd bedrag 31/12/2011 ³⁰
Eengezinswoning	456,00	522,16
Appartement	432,00	494,68
Studio, loft of kamer	294,00	366,66

28 Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B., Winters S., Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 2007, p.158 e.v.

29 Als vertreksbasis werd februari 2006 genomen (einddatum van het onderzoek Woonsurvey 2005 – indexcijfer 103,93).

30 Indexcijfer december 2011: 119,01.

Hoewel de categorieën niet volledig gelijk liggen met de categorieën zoals in de databank van de Vlaamse Wooninspectie wordt opnieuw duidelijk dat de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen

weliswaar hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van de door de Wooninspectie onderzochte woontiteiten, maar dat dit verschil – gelet op de uitermate slechte woningkwaliteit – zeer gering is.

2.2. DE HERSTELVORDERING

De herstellvordering is het instrument bij uitstek waarmee de Vlaamse Wooninspectie de verbetering van de woningkwaliteit kan nastreven. In het tiende werkjaar werden 345 herstellvorderingen opgesteld, goed voor 1.058 woontiteiten.

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering op 9 september 2007 werden 1.149 herstellvorderingen opgesteld, die in totaal 3.707 woontiteiten vertegenwoordigen.

Werkjaar	7	8	9	10	TOTAAL
Panden met HV	126	352	326	345	1.149
Entiteiten met HV	380	1.184	1.085	1.058	3.707

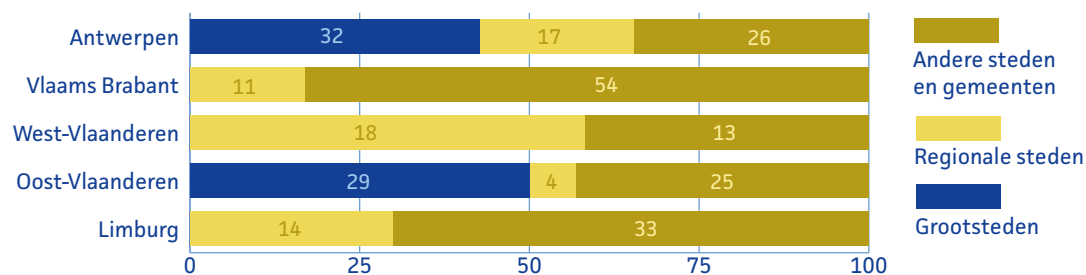
De provinciale verdeling ziet er als volgt uit:

	Panden	WE
Antwerpen	124	473
Vlaams-Brabant	76	234
West-Vlaanderen	31	69
Oost-Vlaanderen	67	169
Limburg	47	113
TOTAAL	345	1058

In de volgende tabellen bekijken we – net zoals bij de uitgevoerde controles – de regionale spreiding en de verdeling volgens woningtype. Er wordt ook nagegaan of deze verdeling afwijkt van de verdeling bij de uitgevoerde controles. De vaststelling is dat deze in grote mate gelijk is.

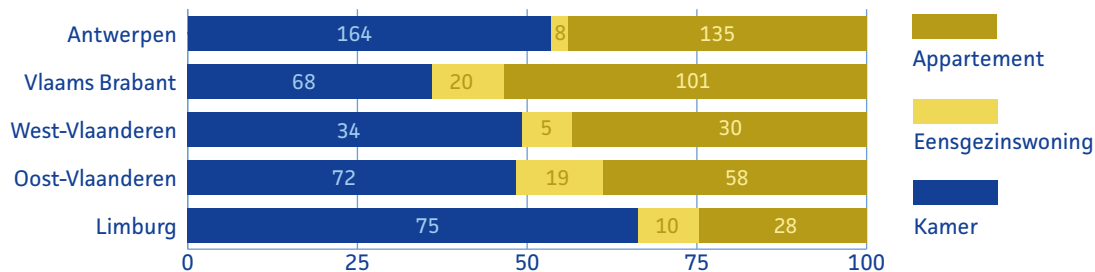
PANDEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	21,99%	22,10%
Regionale steden	29,62%	23,19%
Andere steden en gemeenten	48,39%	54,71%

Herstellvordering: verdeling volgens ligging



WOONENTITEITEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	29,45%	31,08%
Regionale steden	30,15%	22,61%
Andere steden en gemeenten	40,40%	43,31%

Herstellvordering: verdeling volgens woningtype



	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Appartementen en studio's	46,13%	42,56%
Eengezinswoningen	11,80%	7,50%
Kamers	42,07%	49,94%

48

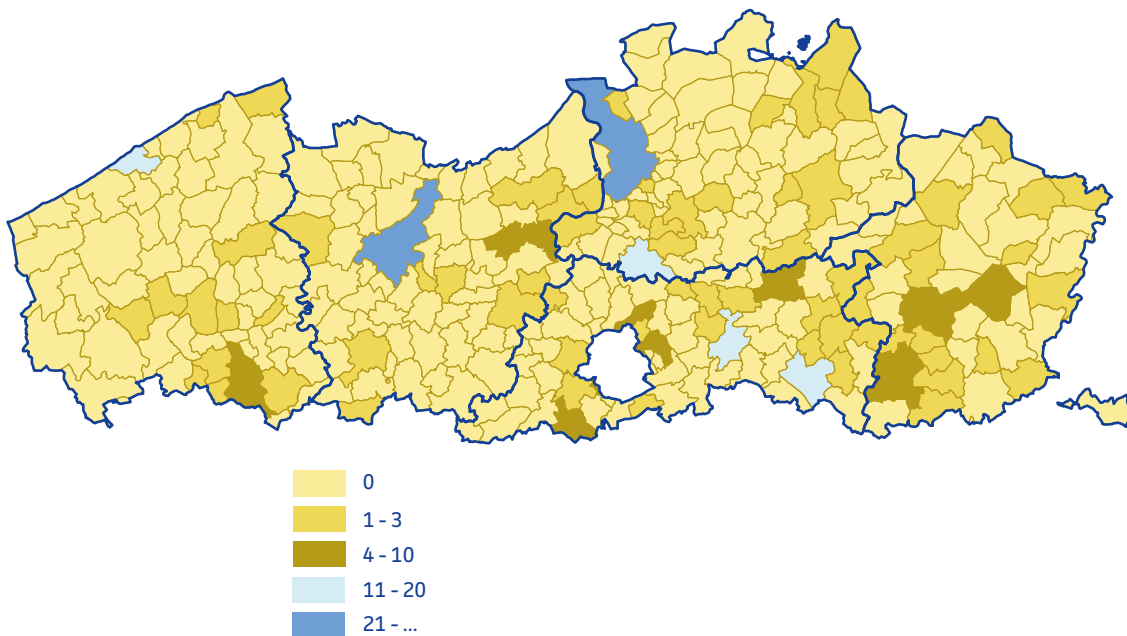
Wanneer we de vergelijking maken met het aantal aanvankelijk geformaliseerde panden, geeft dit volgend overzicht:

	aanvankelijke panden met PV	panden met herstellvordering	% herstellvordering
Antwerpen	95	124	130,53%
Vlaams-Brabant	79	76	96,20%
West-Vlaanderen	54	31	57,41%
Oost-Vlaanderen	76	67	88,16%
Limburg	37	47	127,03%
Totaal:	341	345	101,17%

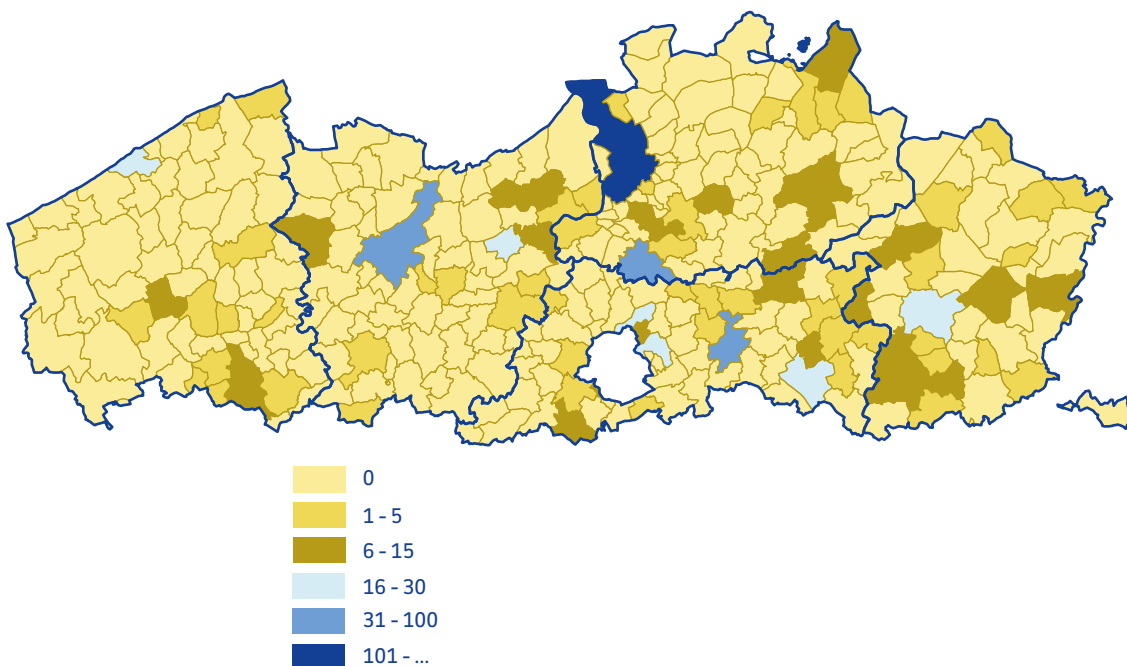
	aanvankelijke entiteiten met PV	entiteiten met herstellvordering	% herstellvordering
Antwerpen	357	473	132,49%
Vlaams-Brabant	286	234	81,82%
West-Vlaanderen	93	69	74,19%
Oost-Vlaanderen	182	169	92,86%
Limburg	87	113	129,89%
Totaal	1005	1058	105,27%

De herstellvorderingen worden geteld in het werkjaar waarin ze worden opgesteld, ook wanneer ze betrekking hebben op feiten die in een vorig werkjaar werden vastgesteld. Dit verklaart waarom in een aantal provincies meer herstellvorderingen werden opgesteld dan er panden aanvankelijk geverbaliseerd werden.

Aantal panden waarvoor een herstellvordering werd opgesteld



Aantal woonentiteiten waarvoor een herstellvordering werd opgesteld





OPDRACHT
Tekenen je eigen huis.



3 DE RESULTATEN VAN HET WERK VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Zoals geschetst onder punt 1.4.2 is de taakstelling van de Vlaamse Wooninspectie dubbel: enerzijds draagt zij bij tot de strafrechtelijke vervolging en veroordeling van verhuurders van verkrotte woningen en kamers; anderzijds streeft zij actief naar de verbetering van de woningkwaliteit in het Vlaamse Gewest.

In dit deel bekijken we welke resultaten er werden geboekt bij deze dubbele taakstelling.

Bij het overlopen van de resultaten zal onmiddellijk opvallen dat de provincie West-Vlaanderen steeds onder het gemiddelde scoort. Dit is uiteraard te verklaren door de verlaagde activiteit in West-Vlaanderen de afgelopen jaren. Nu het optreden van de wooninspecteur in **West-Vlaanderen** in het tiende werkjaar door de komst van een nieuwe wooninspecteur werd opgedreven vallen, voor 2012 en later sterkere resultaten te verwachten.



3.1. DE STRAFRECHTELIJKE VERVOLGING VAN KROTVERHUURDERS

De strafbaarstelling en de strafmaat werden reeds hoger besproken onder punt 1.4.1.

Het door de wooninspecteur opgestelde proces-verbaal wordt naar het parket gestuurd, alwaar de zaak verder onderzocht wordt. Na afloop van het onderzoek gaat het parket over tot dagvaarding van de overtreder, stelt het een minnelijke schikking voor aan de overtreder of wordt de zaak geseponeerd.

De Vlaamse Wooninspectie ontving in het tiende werkjaar **106 strafrechtelijke uitspraken** (72 vonnissen van correctionele rechtbanken en 34

arresten van hoven van beroep). Daarvan werden er 61 definitief (kracht van gewijsde). Ten opzichte van het negende werkjaar is dit een lichte daling (124 strafrechtelijke uitspraken waarvan 78 in kracht van gewijsde).

Eén strafrechtelijke uitspraak kan betrekking hebben op meerdere panden. Wanneer van één eigenaar meerdere panden worden ge verbaliseerd, zal het parket in vele gevallen overgaan tot één dagvaarding waarin de verhuur van verschillende krotwoningen aanhangig wordt gemaakt bij de strafrechter.

		Aantal uitspraken correctionele rechtbank	Aantal uitspraken hof van beroep	Aantal met kracht van gewijsde	Aantal met kracht van gewijsde-volledige vrijspraak	Aantal met kracht van gewijsde-opschorting	Aantal met kracht van gewijsde-verbeurden verklaring huurgelden	Aantal met kracht van gewijsde-verbeurden verklaring pand
Antwerpen	AN	29	10	16	2	5	10	4
	ME	7	8	8	0	6	7	0
	TU	1	0	1	0	0	1	0
Vlaams-Brabant	LE	3	1	2	0	0	2	0
Oost-Vlaanderen	GE	26	12	23	1	7	13	0
	DE	0	0	0	0	0	0	0
Limburg	HA	6	2	5	0	2	5	0
	TG	0	1	6	0	0	0	0
TOTAAL		72	34	61	3	20	38	4

De snelheid waarmee een strafrechtelijke procedure wordt afgerond blijft erg problematisch. In eerdere jaarverslagen vestigden we al de aandacht op de trage rechtsgang³¹ en we moeten vaststellen dat er geen verbetering waar te nemen is.

In onderstaande tabel maken we een overzicht van de gemiddelde en maximale termijn tussen enerzijds de inleidende zitting voor de correctionele rechtbank en het vonnis en anderzijds tussen het vonnis en het arrest (voor zover er in

dat gerechtelijk arrondissement een procedure gevoerd is in 2011). Uiteraard kunnen er specifieke omstandigheden zijn waarom de behandeling van een zaak uitgesteld wordt, maar dit mag o.i. geen gewoonte zijn.

In een aantal gevallen wordt de behandeling van de zaak uitgesteld omdat de overtreder aanvoert bezig te zijn met de renovatiewerken. Zoals we al eerder schreven in ons negende jaarverslag³² zou hiermee slechts in beperkte mate rekening gehouden mogen worden. Al te vaak worden beloftes om

³¹ Zie "Jaarverslag over het achtste werkjaar", p. 38 en "Jaarverslag over het negende werkjaar", p. 34, www.rwo.be.

³² Zie "Jaarverslag over het negende werkjaar", p. 38, www.rwo.be.

te herstellen enkel gedaan om de zaak te rekken of op de lange baan te schuiven. Zeker wanneer de te herstellen panden nog steeds bewoond zijn, waardoor de bewoners bloot gesteld blijven aan veiligheids- en gezondheidsrisico's, is een langdurig uitstel ongepast.

Bovendien heeft de decreetgever gewenst dat de hersteltermijn maximaal twee jaar bedraagt (door de door de rechter op te leggen hersteltermijn te begrenzen tot maximaal twee jaar). Door de

behandeling voor de rechtbank uit te stellen (soms zelf tot bijna drie jaar!), wordt deze decretale bepaling omzeild.

In dezelfde tabel werd ook opgenomen hoeveel dagvaardingen er door het parket in 2011 werden uitgebracht per gerechtelijk arrondissement. Hieruit blijkt dat er in ieder geval al voldoende input is.

	Dagvaarding 2011 door parket	Termijn inleidende zitting –vonnis		Termijn vonnis -arrest	
		gemiddeld	Maximum	Gemiddeld	maximum
AN	15	200	835	441	768
ME	3	513	921	396	745
TU	4	135	315	471	577
BR	2				
LE	5	218	339	586	601
BG	0	166	166		
IE	1	34	34		
KO	3				
DE	7	327	605		
GE	17	164	581	391	580
HA	6	227	753	306	306
TG	7	132	541	104	208
TOTAAL	70	229	921	388	768

53

Tegelijk werden de lopende procedures opgelist³³. Dat zijn er 96. Deze zullen hopelijk in 2012 tot een einduitspraak leiden.

	Corr-REA	Corr-HvB	Burg-REA	Burg-HvB
AN	12	10	0	0
ME	3	7	0	0
TU	4	0	0	0
BR	2	0	1	0
LE	4	4	1	0
IE	1	0	0	0
KO	3	0	0	0
DE	9	0	1	0
GE	8	7	2	1
HA	7	3	1	0
TG	4	1	0	0
TOTAAL	57	32	6	1

33 Telling op 9/03/2012.

3.2. DE VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT

3.2.1. VEROORDELINGEN TOT HERSTEL DOOR DE RECHTER

We bekijken hoeveel veroordelingen tot herstel er werden uitgesproken door rechters (strafrechter of burgerlijke rechter).

1. Correctioneel

		Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
Antwerpen	AN	18	8	3	6
	ME	14	3	11	0
	TU	1	1	0	1
Vlaams-Brabant	BR	0	0	0	0
	LE	4	3	0	1
Oost-Vlaanderen	GE	28	14	13	5
Limburg	HA	8	5	2	2
	TG	3	3	0	3
TOTAAL		76	37	29	18

2. Burgerlijk

		Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
Antwerpen	AN	1	0	1	0
	ME	0	0	0	0
	TU	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	LE	1	1	0	0
	IE	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	1	1	0	1
	DE	1	0	1	0
Limburg	HA	1	0	1	0
	TG	3	2	1	1
TOTAAL		8	4	4	2

3. Totaal

	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
TOTAAL:	84	41	33	20

Van de 84 uitspraken over één of meerdere herstellvorderingen werd de herstellvordering dus in 41 gevallen opgelegd en in 33 gevallen zonder voorwerp verklaard (d.w.z. dat reeds tijdens de procedure het integrale herstel kon vastgesteld worden).

In 74 gevallen op de 84 werd de herstellvordering dus gehonoreerd (88,10%), ofwel door de rechter, ofwel door de overtreder zelf.

Slechts 20 van de 41 veroordelingen tot herstel traden in kracht van gewijsde (48,78%). Dit toont aan dat die eigenaars die niet vrijwillig tot herstel overgaan en daartoe door de rechter moeten veroordeeld worden vaak hardnekkig zijn en de veroordeling tot herstel met alle juridische middelen bekampen.

Van de in het tiende en vroegere werkjaren definitief uitgesproken veroordelingen tot herstel lopen nog 37 actieve dossiers³⁴. Dat wil zeggen dat de

veroordeling tot herstel nog niet is uitgevoerd en dat het dossier wordt opgevolgd (betekening van de uitspraak, invordering van dwangsommen,...). In 2011 werden **€ 55.640,00 dwangsommen** ingevorderd.

Lopende uitvoeringen	
AN	9
ME	3
TU	2
LE	3
BG	1
GE	13
HA	2
TG	4
TOTAAL	37

3.2.2. TOTALE HERSTELVERWEZENLIJKINGEN

De herstellvordering werkt niet enkel wanneer zij dwingend wordt opgelegd door de correctionele of burgerlijke rechtbank. In veel gevallen gaan de overtreders reeds over tot herstel vooraleer de zaak voor de rechtbank komt. Het totale aantal herstellverwezenlijkingen ligt dus heel wat hoger dan de veroordelingen tot herstel.

Het **succes van de herstellvordering** op het vlak van verbetering van de woningkwaliteit kon ook al afgeleid worden aan de hand van de resultaten van de hercontroles. Zowel het gemiddeld aantal strafpunten als de mate waarin bepaalde gebreken voorkwamen³⁵, daalde aanzienlijk.

In onderstaande tabellen wordt steeds gerapporteerd hoeveel panden en woonentiteiten hersteld zijn, m.a.w. hoeveel conforme woonentiteiten zijn gerealiseerd na het uitbrengen van de herstellvordering. Dit getal ligt niet noodzakelijk gelijk met het aantal panden en woonentiteiten waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht.

Zo kan een herstellvordering zijn uitgebracht voor een pand met 6 kamers dat door de eigenaar wordt gerenoveerd tot een pand met 3 studio's. In dat

geval wordt dit gerapporteerd als 3 herstelde woonentiteiten. Wanneer het krot gesloopt of herbested wordt, zullen er geen herstelde woonentiteiten zijn.

Het aantal herstelde panden en woonentiteiten mag dus niet vergeleken worden met het aantal panden en woonentiteiten waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht.

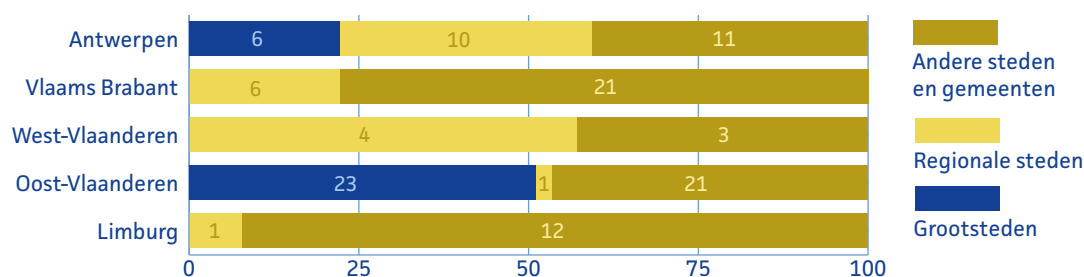
	panden		woonentiteiten	
	N	%	n	%
Antwerpen	27	22,69%	63	20,45%
Vlaams-Brabant	27	22,69%	85	27,60%
West-Vlaanderen	7	5,88%	17	5,52%
Oost-Vlaanderen	45	37,82%	83	26,95%
Limburg	13	10,92%	60	19,48%
TOTAAL	119	100,00%	308	100,00%

Deze herstellverwezenlijkingen kunnen niet alleen provinciaal verdeeld worden, maar ook op basis van regionale spreiding (grootsteden, regionale steden en andere steden en gemeenten) en op basis van woningtype.

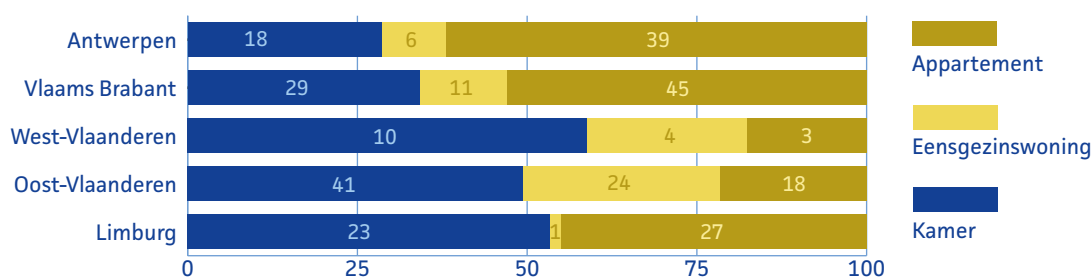
³⁴ Telling op 9/03/2012.

³⁵ Zie daarvoor 2.1.4.

Herstelvordering uitgevoerd: verdeling volgens ligging



Herstelvordering uitgevoerd: verdeling volgens woningtype



Het uitvoeren van een herstelvordering vraagt het herstel tot 0 strafpunten. Afhankelijk van de vastgestelde gebreken kan dit in bepaalde gevallen met kleine werken bereikt worden of is in andere gevallen een grondige renovatie of totaalrenovatie nodig. Dit heeft ook tot gevolg dat de termijnen waarbinnen herstel vastgesteld kan worden heel verschillend kunnen zijn (los nog van de vraag of de overtreder talmt of niet bij de uitvoering van de werken).

Aantal dagen tussen herstelvordering en vaststelling herstel

	Min	Max	Gemiddelde
Antwerpen	14	1139	399
Vlaams-Brabant	72	645	347
West-Vlaanderen	148	1108	739
Oost-Vlaanderen	56	1397	539
Limburg	308	1131	691
TOTAAL	14	1397	480

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 woontiteit nog 15 strafpunten of meer heeft.

Het ging daarbij in het tiende werkjaar over 11 dossiers (21 woontiteiten).

Niet volledig uitgevoerd - toch afgesloten

	Panden	Woontiteiten
Antwerpen	2	4
Vlaams-Brabant	4	6
West-Vlaanderen	2	4
Oost-Vlaanderen	1	1
Limburg	2	6
TOTAAL	11	21

Naar jaarlijkse traditie nemen we in het jaarverslag een aantal foto's van herstelverwezenlijkingen op.

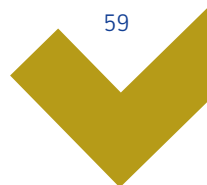
Bij een controle in Tienen werd een eengezinswoning onderzocht. De woning haalde 151 strafpunten op het technisch verslag en was ongeschikt en onbewoonbaar. De foto's hoeven geen verdere uitleg.



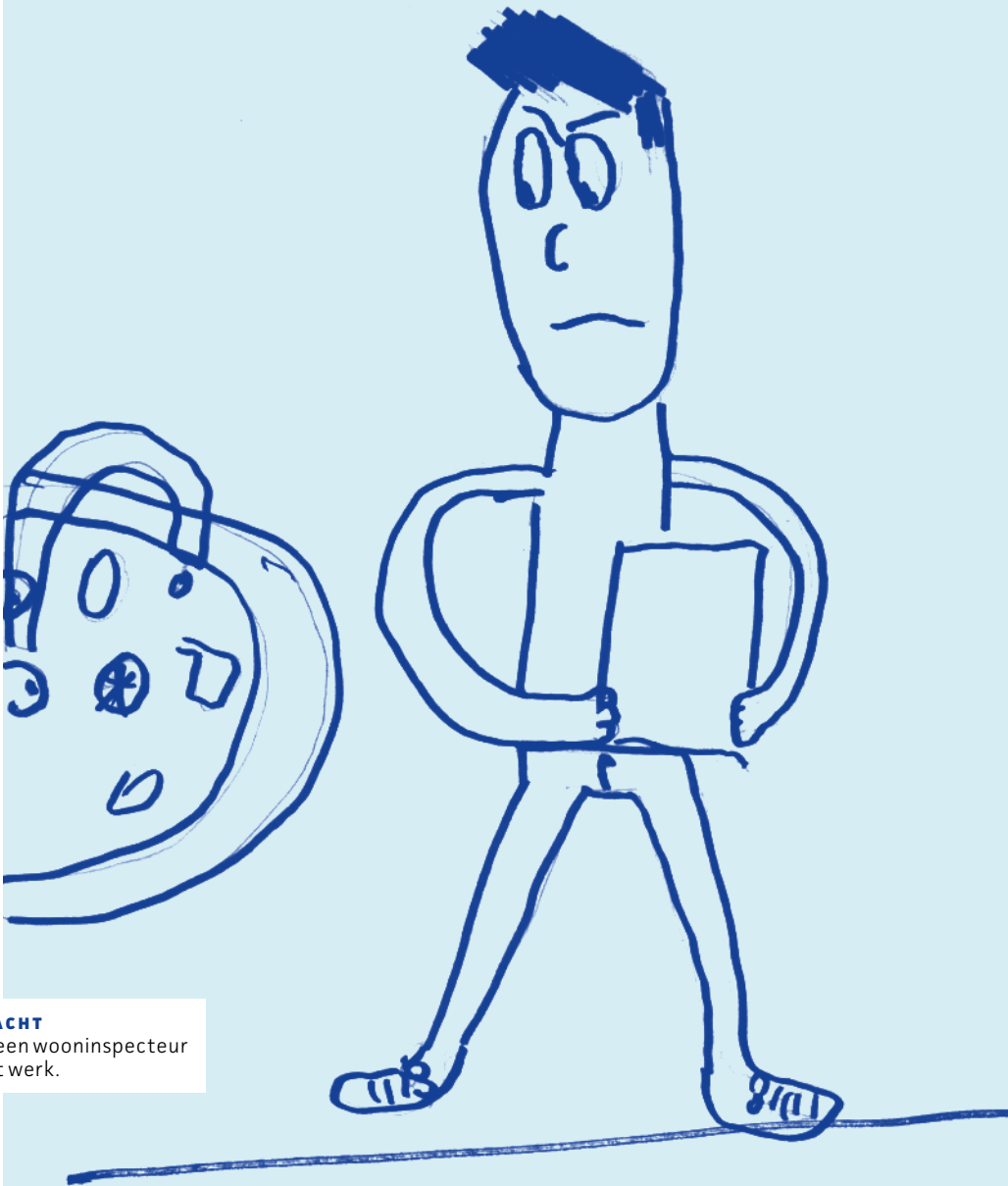
Na het uitbrengen van de herstellvordering kon het integrale herstel vastgesteld worden. De woning werd volledig gerenoveerd en kon op die manier opnieuw op regelmatige wijze op de huurmarkt gebracht worden.



Een tweede voorbeeld heeft betrekking op twee kleine woningen in Menen (West-Vlaanderen). Beide woningen behoorden toe aan dezelfde eigenaar en werden in erbarmelijke staat verhuurd. Na het onderzoek van de wooninspecteur en het betalen van een minnelijke schikking, verkocht de eigenaar beide woningen. Recent kon worden vastgesteld dat reeds één van de twee woningen volledig hersteld is.



JULES



OPDRACHT
Teken een wooninspecteur
aan het werk.

4 DE BALANS VAN 10 JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE



4.1. VAN BIJZONDERE INSPECTIEDIENST NAAR ACTIEVE SPELER TER VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT

De Vlaamse Wooninspectie werd in 2001 opgericht als een zuivere **bijzondere inspectiedienst**: de wooninspecteur had als officier van gerechtelijke politie enkel de taak gevallen van krotverhuur op te sporen en te verbaliseren in een proces-verbaal.

De grote betrokkenheid bij het eigen bevoegdheidsdomein kwam snel aan de oppervlakte, wat al blijkt uit het eerste jaarverslag, waar beleidsaanbevelingen werden gedaan aan het Vlaamse Parlement met het oog op een strengere aanpak van huisjesmelkers en andere krotverhuurders.

De beleidsaanbevelingen werden een constante in de jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie. Daarmee kon het Vlaamse Parlement steunen op praktijkgerichte verbeteringsvoorstellen bij de evaluatie en bijsturing van het reglementair kader van de woningkwaliteitsbewaking.

Ook het federale parlement deed een beroep op de expertise van de Vlaamse Wooninspectie, meer bepaald bij de voorbereiding van de wet van 10 augustus 2005 waarbij het misdrijf huisjesmelkerij uit de Vreemdelingenwet werd gelicht en werd ondergebracht in artikel 433decies en volgende van het Strafwetboek³⁶.

Door de **invoering van de herstellvordering** werd de rol van de wooninspecteurs aanzienlijk uitgebreid. Naast het opsporen en verbaliseren van krotverhuurders kon een actief beleid ter verbetering van de woningkwaliteit uitgebouwd worden. De cijfers over de herstellverwezenlijkingen tonen aan dat de herstellvordering actief bijdraagt tot de verbetering van de woningkwaliteit. Daarnaast is er ook het onrechtstreekse effect dat van de herstellvordering uitgaat: het dreigen met het opstellen van een herstellvordering zet in vele gevallen ook al aan tot effectief herstel.

In het negende jaarverslag werd geconcludeerd dat de invoering van de herstellvordering het werkterrein van de wooninspecteurs voor een deel heeft verplaatst. Doordat de dossiers na het opstellen van de herstellvordering verder opgevolgd moeten worden (wat vroeger niet het geval was – het opstellen van het proces-verbaal was voor de wooninspectie het eindpunt van het dossier), gaat een groot deel van de beschikbare capaciteit van de Vlaamse Wooninspectie naar dossieropvolging en het uitvoeren van hercontroles. Terwijl het aandeel hercontroles in 2010 voor gans Vlaanderen gemiddeld op 35,74% lag, is dit aandeel in 2011 verder gestegen tot 49,72%.

Dit heeft het onvermijdelijke gevolg dat er minder ruimte overblijft voor nieuwe dossiers. De Vlaamse Wooninspectie moet erover waken dat zij voldoende aanwezig blijft op het terrein om de nieuwe gevallen van ernstige krotverhuur te blijven aanpakken. Om deze reden werden eind 2011 alvast de prioriteiten en werkwijze gherdefinieerd.

Reeds van bij de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie werd vastgesteld dat het **profiel van de bewoners** van de door de wooninspecteurs onderzochte krotten zeer divers is. Er zijn bewoners van Belgische nationaliteit in een sociaal-economisch zwakke positie, maar de meerderheid van de bewoners zijn vreemdelingen. Terwijl vroeger een groot aandeel vreemdelingen illegaal in het land verbleef, is het aantal illegalen door de uitbreiding van de Europese Unie in 2004 (toetreding van o.a. Polen en Slowakije) en vooral 2007 (toetreding van Bulgarije en Roemenië) aanzienlijk verminderd. Terwijl een deel van de meest zwakke Belgische bewoners ondersteund worden via de instrumenten van het woonbeleid zoals de huursubsidie, de sociale huur,..., vinden vreemdelingen veel moeilijker hun weg naar deze hulpmiddelen.

Daarnaast behoort een aanzienlijk deel van de vreemdelingen tot de categorie van de buitenlandse arbeidskrachten (seizoensarbeiders in de landbouw, arbeiders in de bouwsector, in slachterijen,...). Deze personen (vaak uit de nieuwe EU-landen) worden door hun werkgever 'geplaatst' in een woning en hebben geen mogelijkheden om een alternatieve huisvesting te zoeken. Het Vlaamse woonbeleid is niet voorzien op deze categorie van bewoners, waardoor zij geen enkele vorm van ondersteuning krijgen.

De activiteiten van de Vlaamse Wooninspectie situeren zich op het onderste segment van de huurmarkt. Het beeld dat men aantreft is doorgaans niet rooskleurig; dat blijkt uit het hoge aantal strafpunten in de door de wooninspecteurs onderzochte woningen. Uiteraard is het onderzochte deel niet representatief voor de volledige private en sociale huurmarkt. Het is echter bijzonder moeilijk aan te geven hoe groot de omvang is van het kwalitatief ondermaatse segment van de huurmarkt en meer bepaald het gedeelte dat daadwerkelijk als ernstig ongeschikt of onbewoonbaar moet worden beschouwd. Het is immers niet mogelijk om op basis van de vaststellingen van de Wooninspectie een extrapolatie te maken van de omvang van het allerslechtste segment van de woonmarkt. Bovendien is de problematiek van krotverhuur al lang niet meer beperkt tot een stedelijke problematiek.

De aangekondigde nieuwe Woonsurvey kan hopelijk meer informatie verschaffen over de kwaliteit van de Vlaamse woonmarkt.

De **herhuisvesting van de bewoners** van de onderzochte krotten blijft de zwakke schakel in de

woningkwaliteitsbewaking. Reeds in het eerste jaarverslag werd voorgesteld de herhuisvestingskosten terug te vorderen bij de overtreder.

Met het decreet van 7 juli 2006 werd de mogelijkheid voor de burgemeester om bepaalde herhuisvestingskosten terug te vorderen bij de eigenaar ingeschreven in artikel 15, § 1 van de Vlaamse Wooncode. Omdat werd vastgesteld dat slechts enkele gemeenten van deze mogelijkheid gebruik maken, werd met het decreet van 29 april 2011 een decretale basis ingeschreven in hetzelfde artikel dat proefprojecten toelaat waarbij een gemeente een samenwerkingsovereenkomst afsluit met de Vlaamse Overheid en de Vlaamse Overheid de herhuisvestingskosten prefinanciert en deze tracht terug te vorderen bij de eigenaar. De Vlaamse Overheid draagt ook het risico bij niet-recuperatie. Op basis van deze nieuwe decretale bepaling sloot de Vlaamse Wooninspectie in 2011 samenwerkingsovereenkomsten af met achttien steden en gemeenten. De eerste dossiers werden eind 2011 opgestart. In het volgende jaarverslag zullen alvast een aantal conclusies van dit proefproject meegeedeeld kunnen worden.

De problematiek van de beperkte herhuisvestingsmogelijkheden is echter in wezen geen problematiek van gebrek aan financiële middelen, maar een gebrek aan voldoende kwalitatieve woningen. Dit probleem vormt ook de basis voor de krotverhuur in het algemeen: door de krapte op de woningmarkt slagen kroteigenaars erin hun krot te verhuren, terwijl dit bij een voldoende ruim betaalbaar woningaanbod niet het geval zou zijn.

De aanpak van krotverhuur moet dus deel uitmaken van een evenwichtig en uitgebouwd Vlaams woonbeleid.

4.2. EN DE TOEKOMST?

Het woningkwaliteitsbeleid – en bij uitbreiding het ganse woonbeleid – staat voor grote uitdagingen. De bevolkingsgroei enerzijds en de gezinsverdunding anderzijds zorgen ervoor dat op relatief korte termijn de vraag naar woongelegenheden zal toenemen.

De woningkwaliteit bewaken door krotverhuurders

te verbaliseren en hen te verplichten de woningen te renoveren is in een aantal gevallen slechts symptoombestrijding. Bij een aanhoudende druk op de woningmarkt zullen bepaalde eigenaars hun verkrotte woning/kamerwoning steeds verhuurd krijgen aan mensen in hoge woningnood.

De problematiek van mensen die een verkrotte woning huren uit financiële noodzaak is ruimer dan hun slechte woonsituatie. De krothuurling vormt slechts een deelaspect van de ruimere problematiek van maatschappelijke achterstelling en armoede.

De aanpak van krotverhuur kan enkel succesvol zijn wanneer deze is **gekaderd in een ruimer en integraal beleid**, aangezien de woningmarkt grotendeels bepaald wordt door externe factoren. Het beleid inzake kansarmoede, toegang en regularisatie van vreemdelingen tot het grondgebied,

arbeidsmigratie, welzijn,... heeft een belangrijke invloed op de woningmarkt. Zij bepalen in grote mate de vraag naar woongelegenheden en bijgevolg ook de druk die op de woningmarkt ontstaat.

Wat betreft het woonbeleid wil de Vlaamse Wooninspectie een aantal suggesties doen die gericht zijn op een verruimd en kwalitatief aanbod op de woningmarkt. Dit jaarverslag heeft niet tot doel deze suggesties in extenso uit te werken, maar wil enkel een aanzet zijn voor de discussie.

4.2.1. DE WONINGKWALITEITSBEWAKING ZELF

Vanuit de rechterlijke wereld komen berichten dat de **strafmaat voor krotverhuur** (te) hoog is. Volgens de huidige strafbepalingen in het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode is de rechter verplicht een gevangenisstraf én een geldboete op te leggen. De rechter heeft daarin geen keuze. Dit brengt sommige rechters er toe de straffen met uitstel op te leggen of opschorting van straf toe te staan.

De hoge strafmaat uit de decreten heeft dan het averechtse effect dat de krotverhuurders net lichter gestraft worden. Het is daarom de vraag of de strafmaat niet aangepast moet worden, bijvoorbeeld door te bepalen dat de rechter ook één van beide straffen alleen kan opleggen. Op die manier wordt aan de rechter een ruimere beoordelingsvrijheid toegestaan, die hem moet toelaten de straf beter af te stemmen op de bewezen verklaarde feiten en de persoon van de dader.

De meeste leerlingen werkten met een systeem van geldboetes, soms gecombineerd met gevangenisstraffen. Er werd ook voorgesteld dat de krotverhuurder zijn huis zou moeten afgeven en zelf in het krot zou moeten gaan wonen of dat de verhuurder zwaar zou moeten betalen zodat met dat geld zijn huurders een huis kunnen krijgen.

De Vlaamse Wooninspectie is tevreden met de wijzigingen die de afgelopen jaren zijn aangebracht aan het instrumentarium van de strafrechtelijke handhaving en denkt hiermee voldoende gewapend te zijn in de strijd tegen de malafide krotverhuurder.

Wat betreft de strafmaat legden we ons oor te luister bij de leerlingen van O.L.V. Pulhof. We vroegen hen een straf te bepalen voor een krotverhuurder, een dief en een moordenaar. Zo konden we nagaan hoe ernstig de leerlingen het misdrijf krotverhuur inschatten ten opzichte van twee andere misdrijven. Acht van de achttien leerlingen vond dat krotverhuur zwaarder moest gestraft worden dan diefstal terwijl evenveel leerlingen vonden het omgekeerde vonden. Twee leerlingen gaven aan dat de strafmaat gelijk moest zijn.

4.2.2. DE ONDERSTEUNING VAN DE PRIVATE HUURMARKT

De private huurmarkt speelt een onontbeerlijke rol binnen het Vlaamse woonbeleid. Zonder de private huurmarkt zou voor veel mensen het grondrecht op wonen niet verwezenlijkt kunnen worden.

De vaststellingen van de Vlaamse Wooninspectie mogen niet tot de conclusie leiden dat de meerderheid van de private huurmarkt van slechte kwaliteit is. De private huurmarkt moet dus ondersteund en gestimuleerd worden. Er is niets mis mee wanneer een verhuurder woningen verhuurt met de bedoeling daar iets mee te verdienen. Deze moet er zich wel van bewust zijn dat hij kwaliteitsvolle woningen moet aanbieden.

Vanuit preventief en repressief oogpunt zal de woningkwaliteitsbewaking noodzakelijk blijven.

De Vlaamse Wooninspectie vraagt zich af of men op termijn niet moet **evolueren naar een volledig gereglementeerde private huurmarkt**.

De gereglementeerde private huurmarkt zou dan kunnen vertrekken vanuit een verplichte kwaliteitscontrole voor elke private huurwoning, waarbij op basis van verschillende kwaliteitsniveaus onmiddellijk de toegelaten maximale huurprijs wordt bepaald. Het technisch verslag bepaalt het kwaliteitsniveau van de woning, waarbij de huidige kwaliteitsnormen als ondergrens gelden en via

positieve punten een hoger kwaliteitsniveau kan worden gehaald.

Dit systeem moet dan gekoppeld worden aan het huurgarantiefonds, waardoor de eigenaar zijn inspanningen voor goede woningkwaliteit gehonoreerd ziet. Voor de zwakste huurders kunnen huursubsidies toegekend worden. Door de vastgestelde huurprijs kunnen deze huursubsidies niet leiden tot een verhoging van de huurprijs.

De invoering van een dergelijk systeem moet uiteraard nog grondig bestudeerd worden en zal sowieso gefaseerd ingevoerd moeten worden, maar het biedt voordelen voor zowel de verhuurder, die een zekere huuropbrengst heeft in verhouding met de kwaliteit van het door hem verhuurde goed, en de huurder die zekerheid heeft dat hij een kwaliteitsvolle woning kan huren tegen een prijs die daarmee in verhouding staat.

Ook de komende regionalisering van de woninghuurwet kan een rol spelen in de versterking van de private huurmarkt. Het woningkwaliteitsbeleid kan dan beter afgestemd worden met het huurrecht en dit maakt een evenwichtiger en genuanceerder beleid mogelijk.

4.2.3. DE KWALITEITSBEWAKING OP DE SOCIALE HUURMARKT

Zoals gemeld hoger in dit jaarverslag worden ook op de sociale huurmarkt ernstige kwaliteitsproblemen vastgesteld. De Vlaamse Wooninspectie vindt dit onaanvaardbaar, aangezien de sociale huurders per definitie personen zijn die over beperkte inkomsten beschikken en het daardoor sowieso moeilijk hebben in hun woningbehoefte te voorzien. De goede woningkwaliteit van sociale woningen moet dus een prioriteit zijn in het Vlaamse woonbeleid. Het bijbouwen van nieuwe sociale woningen mag de aandacht voor de kwaliteit van de het bestaande patrimonium niet doen verslappen.

Aangezien echter de sociale verhuurders tot de publieke sector behoren, onderworpen zijn aan de strikte regels inzake overheidsopdrachten en

voor hun middelen gedeeltelijk zijn aangewezen op de overheid, kan niet altijd snel en flexibel gemedieerd worden aan de vastgestelde gebreken. Daarom zou de Vlaamse Regering kunnen overwegen om bepaalde spoedprocedures te voorzien voor wanneer wordt vastgesteld dat er zich in het bestaande patrimonium ernstige kwaliteitsproblemen voordoen.

Ook bij het uitvoeren van grote renovatieprojecten dienen de sociale verhuurders er meer op toe te zien dat de minimale kwaliteitsnormen van artikel 5 Vlaamse Wooncode tijdens de renovatiewerken gerespecteerd blijven. De Vlaamse Overheid investeert wat dat betreft best in extra communicatie en voorlichting naar de sociale verhuurders.

4.2.4. DE NIEUWE WOONVORMEN

Tot slot dient nagedacht te worden hoe de nieuwe woonvormen kunnen ingepast worden in het Vlaamse woonbeleid.

In het vorige jaarverslag werd reeds gewezen op een aantal nieuwe of bijzondere woonvormen³⁷ waarmee voorlopig geen rekening gehouden wordt in het Vlaamse woonbeleid. Vanuit het oogpunt van de Vlaamse Wooninspectie bestaat deze nood het meeste voor de buitenlandse arbeidskrachten. Het woonbeleid heeft geen invloed op de oorzaken of factoren die de instroom van buitenlandse arbeidskrachten met zich brengen, maar wordt wel met de gevolgen ervan geconfronteerd (verhoogde nood

aan huisvesting, waardoor de druk op de woningmarkt verder verhoogd).

Ook bijvoorbeeld de afbakening van wonen en welzijn/zorg heeft zijn invloed op de woningmarkt. Het uitbreiden of inkrimpen van het zorgaanbod leidt ertoe dat minder of meer mensen terecht moeten op de reguliere woningmarkt die niet altijd aangepast is aan bepaalde noden van zorgbehoevende personen.

Opnieuw dient geconcludeerd te worden dat enkel een integrale benadering over verschillende beleidsvelden heen een oplossing kan bieden voor de huidige uitdagingen.

BIJLAGE 1: 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
Diestsepoort 6, bus 93
3000 LEUVEN
TEL. 016-66 59 60
FAX 016-66 59 65
inspectie.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be

WOONINSPECTIE West-Vlaanderen

Mevrouw Leen Vervaet
Koning Albert I-laan 1/2, bus 94
8200 BRUGGE
TEL. 050-24 83 00
FAX 050-24 83 05
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

BIJLAGE 2: OVERZICHT VAN HET AANTAL GEVERBALISEERDE PANDEN EN HET AANTAL UITGEBRACHTE HERSTELVORDERINGEN PER GEMEENTE

	Panden met proces-verbaal	Entiteiten met proces-verbaal	Panden met herstelvordering	Entiteiten met herstelvordering
Aalst	6	18	1	1
Aalter	5	14	1	7
Aarschot	13	19	4	7
Alken	2	2	2	4
Antwerpen	67	303	33	165
Arendonk			2	4
Avelgem	1	1		
Baarle-Hertog	1	1	1	1
Beernem	1	1		
Beerse	6	13	2	3
Belgrade	3	3	1	1
Beringen	5	16	2	6
Bilzen	3	37		
Blankenberge	5	13	1	4

Bonheiden	1	1		
Boortmeerbeek	6	12	1	1
Borgloon	3	18	2	10
Bornem	1	1	1	1
Brakel	2	4		
Brasschaat	2	2		
Bree	10	10	2	4
Brugge	6	7		
De Haan	1	2		
Dendermonde	1	1		
Diepenbeek	1	2		
Diest	4	8	1	1
Dilbeek	4	10	1	2
Drogenbos	5	8	5	8
Duffel	4	23	3	12
Eeklo	1	1		
Erpe-Mere	2	2		
Geel	2	11	1	10
Geetbets	1	1	1	1
Genk	9	9	6	14
Gent	90	211	29	95
Geraardsbergen	1	2		
Gingelom	1	1		
Glabbeek-Zuurbemde	2	12	1	6
Haacht	1	1	1	1
Halen	3	10	3	10
Halle	5	11	4	9
Hamme (O.-VI.)	26	31	10	12
Hamont-Achel	3	3	1	1
Harelbeke	1	1		
Hasselt	17	52	8	27
Hechtel-Eksel	1	1	1	1
Heers	1	1	1	1
Herent	3	6	1	2
Herk-de-Stad	6	13		
Herselt	0		1	9
Heusden-Zolder	7	20	2	3
Hoeilaart	1	1	1	1
Hoeselt	1	3	1	3
Hoogstraten	5	17		
Ichtegem	1	1		
Ingelmunster	1	1		

Izegem	2	2	1	1
Kapelle-op-den-Bos	1	1		
Kasterlee	1	1		
Kinrooi	2	2	1	1
Knesselare	1	2		
Knokke-Heist	1	1	1	1
Kontich	2	10	3	13
Kortenaken	2	5	2	5
Kortenberg	6	6		
Kortrijk	11	26	5	10
Kruibeke	2	1	1	1
Lanaken	1	1		
Landen	3	6		
Langemark-Poelkapelle	2	4	1	1
Lebbeke	1	2	1	2
Ledegem	1	1		
Leuven	38	214	11	57
Lier	6	7	3	5
Lille	2	2		
Linter	1	4	1	4
Lokeren	4	5		
Londerzeel	4	4		
Lovendegem	1	10		
Lubbeek	6	8		
Maasmechelen	8	20	3	6
Machelen (Bt.)	2	11	1	7
Maldegem	1	1		
Mechelen	43	97	16	45
Meeuwen-Gruitrode	1			
Melle	2	3	1	2
Menen	3	3	2	2
Meulebeke	1	1		
Middelkerke	1	1		
Mortsel	1	2	1	2
Nevele	2	9		
Niel	1	3		
Nieuwerkerken (Limb.)	5	5	3	6
Nijlen	1	11	1	11
Ninove	1	1		
Olen	1	8	2	10
Oostende	34	57	13	22
Oostrozebeke	1	4	1	4

Opglabbeek	1	2	1	2
Opwijk	1	1	1	1
Oudenaarde	1	1	1	1
Oud-Turnhout	1	1	1	1
Ranst	3	3		
Ravels	3	8	2	8
Retie	4	12		
Riemst	2	3	2	3
Rijkevorsel	3	18		
Roeselare	1	1	1	1
Ronse	4	6	1	2
Rotselaar	2		1	1
Scherpenheuvel-Zichem	1	7		
Sint-Gillis-Waas	2	1		
Sint-Katelijne-Waver	2	5	1	4
Sint-Niklaas	6	10	3	6
Sint-Pieters-Leeuw	4	10	2	3
Sint-Truiden	10	22	5	9
Stabroek	1	1	1	1
Staden	2	13	2	13
Temse	7	7	2	2
Ternat	2	2		
Tervuren	3	3		
Tienen	20	52	11	28
Tremelo	5	5		
Turnhout	3	8	1	5
Veurne	1	1		
Vilvoorde	24	93	8	26
Waarschoot	1	6		
Wellen	1	2	1	2
Wemmel	4	14		
Westerlo	3	21		
Wetteren	2	2	1	1
Wevelgem	4	8	1	3
Wingene	1	5	1	5
Wuustwezel	4	7		
Zaventem	12	30	5	17
Zele	13	29	6	17
Zelzate	8	38		
Zonhoven	1	1		
Zwevegem	1	2	1	2
Zwijndrecht	1	1		

