

**RAPPORT  
2 JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE**

**EEN EVALUATIE  
januari 2004**



**Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid  
Woonkwaliteitsbewaking**

## INHOUDSTAFEL

<b>I. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>II. SITUERING WOONINSPECTIE IN HET VLAAMSE WOONBELEID</b>	<b>5</b>
<b>III. ACTIES EN RESULTATEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE</b>	<b>8</b>
1. Algemeen	8
2. Grootstedelijke versus regionale problematiek	9
3. Initiatiefnemers	11
4. Analyse van de onderzochte panden in functie van de vooropgestelde prioriteiten	12
4.1 Ernstige risico's	12
4.2 Kamers	13
4.3 Volgend op de administratieve procedure	14
4.4 Steden	14
4.5 Samenhang met andere misdrijven	15
5. De bewoners	16
6. De verhuurders	17
7. Gerechtelijke uitspraken	18
<b>IV. ALGEMENE BEDENKINGEN</b>	<b>19</b>
1. Onderbelicht ondersegment	19
2. Woonproblematiek niet geïsoleerd	19
3. De dwingende gevolgen van de huidige woonmarkt	21
<b>V. BELEIDSAANBEVELINGEN</b>	<b>22</b>
1. Slagkrachtiger handhavingsinstrumentarium	22
1.1 Strafmaat	22
1.2 Ontbreken van herstel	23
1.3 Onmiddellijk aanpakken van wantoestanden	23
1.4 Andere voorstellen	24
2. Convergerend gewestelijk en federaal beleid	25
3. Noodzaak bredere maatregelen	26
3.1 Herhuisvesting	26
3.2 Saneren van de private woonmarkt	26
3.3 Aanbod sociale huurwoningen en inschakeling private huurmarkt	27
3.4 Begeleidende maatregelen voor de bewoners	27
<b>VI. DE UITDAGINGEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE</b>	<b>28</b>
<b>VII. BESLUIT</b>	<b>30</b>
<b>BIJLAGE 1 : Coördinaten wooninspectie</b>	<b>32</b>
<b>BIJLAGE 2 : Naar een efficiënte handhaving in de woningkwaliteitszorg</b>	<b>34</b>

## I. INLEIDING

In november 2003 bestond de Vlaamse Wooninspectie twee jaar. Het eerste werkjaar stond in het teken van de uitbouw van de werking. In de aanvangsperiode werd aandacht besteed aan het sensibiliseren en informeren van de betrokken actoren. De nodige contacten met politie, stedelijke en gerechtelijke diensten werden gelegd. Men dient zich ondermeer te verzekeren van de medewerking van de lokale instanties om kennis te krijgen van de plaatselijke problematiek of om de begeleiding van de huurders te organiseren. Samenwerking is de hoeksteen van een efficiënte werking. Een breed draagvlak en het uitbouwen van een netwerk zijn dan ook noodzakelijk om het handhavingsbeleid te schragen.

Tijdens het tweede werkjaar heeft de operationele werking meer vaste vorm gekregen. De Vlaamse Wooninspectie heeft zich meer kunnen toespitsen op de acties en het opsporen van mogelijke wantoestanden. Er zijn beduidend meer wooneenheden onderzocht, en meer PV's zijn opgemaakt. Naast de verdere uitbouw van de werking in de grote steden, is eveneens aandacht besteed aan de vragen vanuit de regionale steden en gemeenten. Daar is de omvang van de problematiek weliswaar beperkter, maar de ernst van de gevallen is er wel even groot.

Tijdens het tweede jaar zijn de lijnen bevestigd die zich reeds aftekenden het eerste jaar. De werking blijft zich verder toespitsen op het ondersegment van de woonmarkt. Het aandeel onbewoonbare wooneenheden waarvoor een proces-verbaal is opgemaakt, is erg groot. Eveneens blijven de seriële verhuring en de samenhang met andere misdrijven belangrijke aspecten binnen het opsporings- en vervolgingsbeleid. Op dit vlak wordt vastgesteld dat een ruim deel van de dossiers gelinkt kan worden aan andere misdrijven, in het bijzonder betreffende de vreemdelingenwetgeving.

Het initiatief van het parket of de onderzoeksrechter om rechtstreeks een beroep te doen op de Vlaamse Wooninspectie, neemt binnen de werking een belangrijke plaats in. Bijna één op vier acties tijdens het tweede jaar wordt aangestuurd vanuit gerechtelijke hoek. Dit heeft tot gevolg dat de administratieve procedure niet steeds voorafgaandelijk kan worden opgestart, hoewel dit bij de aanvang als een prioriteit is omschreven. Deze evolutie noopt de Vlaamse Wooninspectie ertoe deze prioriteit bij te stellen in functie van de realiteit op het terrein.

Op het einde van het eerste werkjaar werd met verwachting uitgekeken naar mogelijke gerechtelijke beslissingen. De eerste veroordelingen mede op basis van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet zijn intussen uitgesproken. In deze vonnissen werden een boete en meestal een verbeurdverklaring van de huurgelden opgelegd. Bepaalde dossiers houden ook een inbreuk op de vreemdelingenwetgeving in, en op basis hiervan heeft de strafrechter een (voorwaardelijke) gevangenisstraf uitgesproken.

We houden er aan ook het tweede werkjaar af te ronden met een verslag over de activiteiten en de werking<sup>1</sup>. In dit rapport worden de resultaten op het terrein weergegeven en wordt een beeld geschetst van de context waarin wordt gewerkt.

In een eerste deel wordt de Vlaamse Wooninspectie kort gesitueerd. Hoe kadert de Vlaamse Wooninspectie binnen het Vlaamse woonbeleid en wat zijn de prioritaire werkdomeinen. Vervolgens wordt stilgestaan bij de analyse van de resultaten op het terrein. Hoeveel keer is opgetreden en over welke woonvormen gaat het hier precies. Hoe is de spreiding van de activiteiten. Wie treft men aan en welke ontwikkelingen kan men detecteren.

In een volgend deel worden een aantal algemene beschouwingen meegegeven die voortvloeien uit de werking van de Vlaamse Wooninspectie. Hier wordt de bredere context van het terrein onderzocht en wordt aangegeven wat de mogelijke gevolgen zijn.

---

<sup>1</sup> Ook na het eerste werkjaar is een rapport verschenen : "Rapport 1 jaar Vlaamse Wooninspectie. Een Evaluatie", Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Kwaliteitsbewaking, 2002.

Tenslotte worden in een laatste deel een aantal beleidsaanbevelingen geformuleerd en worden toekomstige uitdagingen omschreven.

Hopelijk biedt dit jaarrapport de buitenwereld een blik op de werking van de Vlaamse Wooninspectie, en op het maatschappelijke veld waarin wordt gewerkt. Maar ook voor de betrokken partners kan het activiteitenverslag een basis vormen om de werking verder bij te sturen.

## II. SITUERING WOONINSPECTIE IN HET VLAAMSE WOONBELEID

Het recht op behoorlijk wonen is als individueel grondrecht opgenomen en uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode. Dit grondrecht houdt voor de bewoner in dat hij of zij aanspraak kan maken op een woning die minstens aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet, en dat deze aan een betaalbare prijs wordt aangeboden en met garantie op woonzekerheid. In functie van het uitwerken van dit grondrecht op wonen heeft de Vlaamse Wooncode<sup>2</sup> bepaald dat elke woning moet voldoen aan een minimale kwaliteitsstandaard. Dit individueel grondrecht kan mede worden gerealiseerd door het toepassen van de instrumenten inzake woonkwaliteitsbewaking.

Het spreekt voor zich dat het Vlaamse woonbeleid het recht op menswaardig wonen, meer in het bijzonder het recht op een kwalitatief behoorlijke woonst, in eerste instantie wenst te realiseren via ondersteuning, stimulering en probleemoplossende procedures. Kwaliteitsbewaking is dan ook een onderdeel van een gericht beleid, waar stimuleren en reguleren hand in hand gaan.

Het instrumentarium inzake kwaliteitsbewaking werkt differentiërend, en laat een gerichte aanpak op maat toe. Zo worden eigenaar en huurder tijdens de **administratieve procedure**<sup>3</sup> via de hoorplicht gehoord en kunnen binnen de lopende procedure nog oplossingen worden voorgesteld. Vooraleer de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt uitgesproken stellen we op het terrein dan ook een preventieve werking van de procedure vast<sup>4</sup>. Op die manier werkt de administratieve procedure niet enkel sanctionerend, maar ook conflict- of probleemoplossend. Toch is in een aantal gevallen een andere aanpak aangewezen, onder meer waar flagrante misbruiken worden vastgesteld of waar de administratieve procedure in zijn opzet niet slaagt. Denken we maar aan ‘matrassenverhuur’, of het meervoudig verhuren van slechte kamers aan verschillende personen, of het hardnekkig verder verhuren van onbewoonbaar verklaarde woningen. De decreetgever heeft hiervoor in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet specifieke aandacht, en heeft de strafbaarstelling van verhuur van niet-conforme woningen of kamers dan ook als aparte rechtsgrond vermeld<sup>5</sup>.

De **strafprocedure** is van een andere orde dan de administratieve procedure, en beoogt in eerste instantie het vaststellen van de inbreuk. Zo dient de opsporing en het verhoor van eigenaar en huurder te worden gekaderd binnen de vaststelling van de inbreuk. In de strafprocedure richt men zich juridisch tot de verhuurder die een strafbaar feit stelt, en wordt er een sanctie opgelegd via strafrechtelijke veroordeling. Uiteraard is het strafrechtelijke aanpakken van de woonproblematiek een specifieke plaats toegemeten binnen het Vlaamse woonbeleid en is de gerechtelijke dwang als sluitstuk te beschouwen. In die optiek is de strafprocedure een complementair instrument om de doelstellingen van kwaliteitsbewaking te realiseren.

<sup>2</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

<sup>3</sup> 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 beslissing.

<sup>4</sup> Dit is onder meer vastgesteld in het rapport :

‘Rapport ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, analyse van het technisch onderzoek van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid als instrument binnen de kwaliteitsbewaking van woningen en kamers’, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting; Monumenten en Landschappen, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Kwaliteitsbewaking, 2002.

<sup>5</sup> Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode bepaalt het volgende ‘wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank’.

Artikel 17 van het Kamerdecreet bepaalt het volgende : ‘de verhuurder van een kamerwoning of kamers die niet beantwoorden aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamers die niet beantwoorden aan de in artikelen 4 of 8 bedoelde normen en die geen conformiteitsattest kan voorleggen, wordt gestraft met een geldboete van 100 tot 10.000 frank’.

De strafprocedure wordt uitgevoerd door een hiervoor specifiek opgerichte dienst, de Vlaamse Wooninspectie. De Vlaamse Wooninspectie werd in november 2001 opgericht en ressorteert onder de Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (AROHM). Op het gewestelijk niveau is deze afdeling bevoegd voor de woonkwaliteitsbewaking.

De Wooninspectie *sensu stricto* bestaat uit ambtenaren met bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie en technische onderzoekers (zie bijlage 1). Met het oog op de eenheid in het gewestelijke beleid wordt de Wooninspectie centraal gecoördineerd en geleid door een projectleider. De provinciale coördinatoren, officieren van gerechtelijke politie, staan in voor de uitbouw van de handhaving in hun provincie. Waar nodig kan de provinciale coördinator bijstand verlenen in de andere provincies.

De Wooninspectie staat in voor de strafrechtelijke opsporing en vaststelling van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. De ambtenaren met bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie hebben enkel politionele bevoegdheid op dit specifieke terrein. De Wooninspectie onderzoekt de woning om na te gaan of de minimumnormen nageleefd worden en bevraagt zowel de huurder als de verhuurder in verband met de verhuur. Uiteindelijk verbaliseert de Wooninspectie de inbreuk. Het PV wordt bezorgd aan het parket, dat instaat voor de strafrechtelijke vervolging.

Om het strafrechtelijk optreden beter te kunnen inbedden binnen het Vlaamse woonbeleid, is een **prioriteitenstelling** opgemaakt. Beleidsmatig is het niet aangewezen om systematisch strafrechtelijk op te treden wanneer de niet-conformiteit van een woning wordt vastgesteld. Daarom wordt geopteerd voor een gericht opsporings- en verbaliseringsbeleid op basis van volgende prioriteiten :

### 1. Ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's

Woningen of kamers met gebreken die ernstige risico's inhouden voor de bewoner zijn prioritair. Risico's op CO-vergiftiging, elektrocutie of brand zijn een rechtstreekse bedreiging voor de veiligheid of gezondheid van de bewoner en zijn niet te tolereren. In dergelijke gevallen is de kwaliteit van het wonen quasi nihil, en domineren de risico's de woonsituatie. Deze categorie is prioritair omdat het hier flagrante mistoestanden betreft, en een bescherming van de huurders wordt beoogd. Ook de overbewoning, waarbij ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's worden vastgesteld, valt hieronder.

### 2. Kamers

Op de woonmarkt is het segment van de kamerwoningen één van de kwalitatief minderwaardige woonvormen. Het wonen in een kleine ruimte, in combinatie met het noodgedwongen gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen, maakt deze woonvorm uiterst precair. De gemeenschappelijke voorzieningen, zoals sanitair en keuken, zijn doorslaggevend voor de kwaliteit van het wonen op kamers, maar laten doorgaans te wensen over. Door het gezamenlijk gebruik zijn deze ruimten sterk onderhevig aan degradatie. Ook wordt vastgesteld dat men een kamer huurt uit gebrek aan een volwaardige alternatief<sup>6</sup>. Kenmerkend voor veel kamerbewoners is dan ook hun sociaal-economisch zwakke positie. Alle vormen van wonen op kamers zijn opgenomen in de prioriteiten omwille van de preciaire woonkwaliteit binnen dit segment en ter bescherming van de bewoners.

### 3. Volgend op de administratieve procedure

Er wordt vanuit het Vlaamse woonbeleid geopteerd de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid voorrang te geven op de strafprocedure. Dit betekent dat het strafrechtelijk luik zich in beginsel richt tot deze eigenaars die reeds via de administratieve procedure werden aangemaand zich in regel te stellen. Op die manier fungeert het strafrechtelijk luik binnen het beleid inzake woonkwaliteit, effectief als een sluitstuk. Deze prioriteit kan evenwel niet gelden als op uitdrukkelijk verzoek van het parket of de onderzoeksrechter een onderzoek wordt opgestart of indien de woontoestand een onmiddellijk ingrijpen vereist. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval wanneer het aantal strafpunten hoog is of meerdere zware gebreken worden vastgesteld. Niet optreden zou in deze

---

<sup>6</sup> Zie ook : "Rapport klein wonen. Een analyse van de markt van kamers en andere kleine woonruimtes". Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Woonkwaliteitsbewakig, 2003.

gevallen onverantwoord zijn en een gelijktijdige opstart van zowel administratieve als strafprocedure is in deze gevallen aangewezen.

#### 4. *De steden*

Een laatste prioriteit betreft de steden. In de steden wordt men sterk geconfronteerd met de problematiek van slechte woonsituaties en verkrotting van bepaalde buurten. Bovendien wordt vastgesteld dat de steden een aantrekkingskracht uitoefenen op kansarme bevolkingsgroepen. Hierdoor staat voornamelijk de private huurmarkt onder toegenomen druk, wat een voedingsbodem kan vormen voor het verhuren van kwalitatief ondermaatse woningen of kamers. De omvang van deze woonproblematiek is in de stedelijke gebieden het grootst. Bovendien merkten de steden als eersten op dat de administratieve procedure betreffende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in een aantal gevallen ontoereikend is om mistoestanden te verhelpen. Daarom drongen de steden in het verleden aan op het uitbouwen van een strafrechtelijke aanpak. De activiteiten van de Vlaamse Wooninspectie worden vooral uitgeoefend in stedelijke gebieden en bij voorkeur in samenwerking met de stedelijke diensten.

Op basis van deze prioriteiten heeft de Vlaamse Wooninspectie haar cruciale actieterreinen afgebakend. Deze prioriteiten werden destijds met de beleidsverantwoordelijken, de betrokken diensten en de gerechtelijke autoriteiten besproken en als werkbasis aanvaard. Ook is vanaf het begin aandacht gevraagd voor de betrokken bewoners. Met de huisvestingsdiensten van de steden en gemeenten werden afspraken gemaakt betreffende de herhuisvesting van de bewoners.

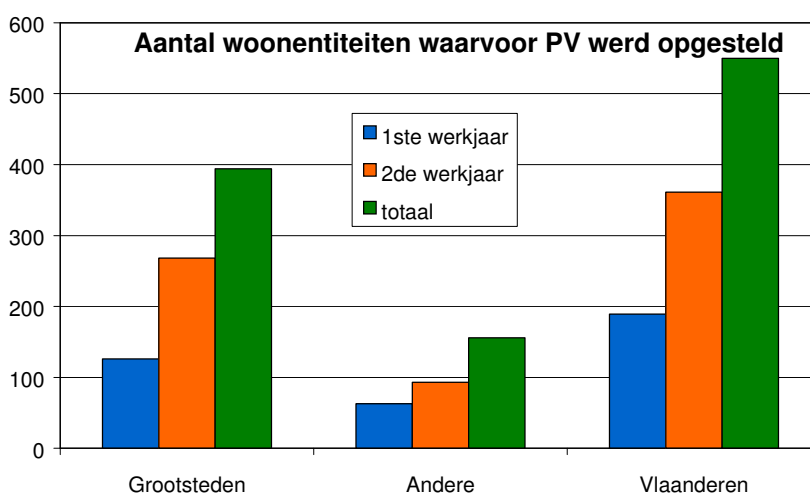
Met het oog op het genereren van beleidsinformatie worden door de Vlaamse Wooninspectie alle relevante gegevens met betrekking tot de actie bijgehouden en verwerkt. Het vergaren van de informatie omtrent de actie, het bijhouden van de gegevens inzake huurder en verhuurder, laten het formuleren van bevindingen en resultaten toe. Tevens vormen deze gegevens een basis voor evaluatie en verdere uittekening van de werking.

### III. ACTIES EN RESULTATEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

#### 1. Algemeen

De Vlaamse Wooninspectie heeft de afgelopen twee werkjaren 135 acties georganiseerd en uitgevoerd, waarvan 59 acties in het eerste en **76 acties in het tweede werkjaar**<sup>7</sup>. Sommige acties zijn gericht op het onderzoeken van meerdere panden, bijvoorbeeld van eenzelfde verhuurder. Andere acties betreffen slechts één pand maar met meerdere wooneenheden<sup>8</sup>.

In het eerste werkjaar werd in 59 panden voor 189 wooneenheden een proces-verbaal opgesteld. In het tweede werkjaar werd in 129 panden voor 361 wooneenheden een proces-verbaal opgemaakt. Voor beide werkjaren samen werd in 188 panden voor 550 wooneenheden een proces-verbaal opgemaakt.



*Grafiek 1:  
aantal woonentiteiten waarvoor in beide werkjaren een PV  
werd opgesteld, opgesplitst naar de grootsteden Antwerpen en  
Gent en de andere steden en gemeenten*

**In het tweede werkjaar is het aantal geverbaliseerde wooneenheden ongeveer verdubbeld**, in vergelijking met het eerste jaar. Het aanvangsjaar kan weliswaar moeilijk als referentie worden genomen, toch geven deze aantallen een indicatie van de toegenomen activiteit van de Wooninspectie op het terrein.

Ook vindt een aantal woononderzoeken plaats zonder dat hiervoor een proces-verbaal wordt opgemaakt. Afgelopen werkjaar is dit het geval voor 112 onderzochte wooneenheden. Als voornaamste reden wordt hierbij het voortijdig stopzetten van de bewoning genoteerd<sup>9</sup>. In het totaal werden in het tweede werkjaar 473 wooneenheden door de Wooninspectie onderzocht.

<sup>7</sup> Het tweede werkjaar loopt van oktober 2002 tot en met september 2003. De nadien onderzochte panden zijn niet opgenomen in de analyse.

<sup>8</sup> Onder “wooneenheid” wordt zowel een kamer (met als doorslaggevend criterium het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen) als een woning (zijnde een studio, appartement, een eengezinswoning) begrepen.

<sup>9</sup> Tijdens het tweede werkingsjaar werd voor 112 wooneenheden geen PV opgesteld. In 77% van de gevallen bleek de wooneenheid niet langer bewoond te zijn (verder werd ook geen PV opgesteld omdat er geen gebreken werden vastgesteld, of omdat de wooneenheid door de eigenaar zelf werd bewoond, ...).



## 2. Grootstedelijke versus regionale problematiek

### Grootstedelijke problematiek

Uiteraard is de woonproblematiek in de grootsteden volledig anders dan in de regionale steden of gemeenten. Het patrimonium van de grotere stad - denken we maar aan de gordels uit de negentiende eeuw en de teloorgang van bepaalde buurten - en de concentratie aan preciaire bewonersgroepen maken de woonproblematiek in de grootsteden heel specifiek. Het instrumentarium inzake woonkwaliteitsbewaking kent dan ook een bijzondere toepassing in de steden Antwerpen en Gent.

Via de administratieve procedure stonden in de steden Antwerpen en Gent respectievelijk 533 en 496 wooneenheden op de lijst van de ongeschikt of onbewoonbare verklaarde woningen<sup>10</sup>. Deze twee steden vertegenwoordigen 29% van alle huidig ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen in het Vlaamse Gewest.

Ook wat de Vlaamse Wooninspectie betreft, stellen we vast dat het zwaartepunt van de activiteiten gesitueerd is in de steden Antwerpen en Gent. Het merendeel van de **acties vindt plaats in Antwerpen en Gent, meer bepaald 57%** over de twee jaren genomen (het percentage per werkjaar is quasi gelijk).

Van alle wooneenheden waarvoor een proces-verbaal werd opgemaakt, is het aandeel van Antwerpen en Gent erg ruim. Voor de twee werkjaren samen, werden 71% van de processen verbaal opgemaakt in Antwerpen of Gent. **Het betreft PV's voor 394 wooneenheden in 120 panden.**

Het totale aantal PV's voor deze twee grootsteden is in het tweede werkjaar meer dan verdubbeld. Het aandeel PV's in de grootsteden is hoog in verhouding tot het aandeel van de ondernomen acties (57%). Dit is te verklaren doordat in de grootsteden gemiddeld meer wooneenheden per pand worden geverbaliseerd dan in de andere steden en gemeenten.

Zoals hoger gesteld, nemen Antwerpen en Gent een bijzondere positie in binnen de toepassing van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking. Drie op de tien ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde wooneenheden staan in Antwerpen of Gent. Wat het strafrechtelijke luik betreft, is deze vaststelling nog meer uitgesproken met bijna drie kwart van de geverbaliseerde wooneenheden. De verklaring die hieraan kan worden gegeven is meervoudig. Vooreerst is er het specifieke karakter van de grootstad en de omvang van de woonproblematiek. Ook is de selectieve opstelling van de Vlaamse Wooninspectie mede bepalend. Meer in het bijzonder richt de Vlaamse Wooninspectie zich op de meest ernstige risico's en op de kamers, wat een hoge activiteitsgraad in deze steden met zich meebrengt. Bovendien is het engagement van de stedelijke, politionele en gerechtelijke diensten een sterke impuls voor de activiteit van de Vlaamse Wooninspectie in deze steden. De Vlaamse Wooninspectie kan er terugvallen op een structureel uitgebouwde samenwerking met deze betrokken actoren.

### Regionale steden en gemeenten

Ook in de regionale steden en in de gemeenten is de Vlaamse Wooninspectie actief. Voor de beide werkjaren samen, zijn **43% van de acties uitgeoefend buiten de steden Antwerpen of Gent.** Voor beide werkjaren samen, werden in het totaal 68 panden onderzocht, en voor 156 wooneenheden werd een proces-verbaal opgemaakt.

Daar waar in het eerste werkjaar activiteit is ontplooid in 10 steden en gemeenten buiten Antwerpen of Gent, bedraagt dit aantal 21 in het tweede werkjaar. Ook de activiteitsgraad in het tweede werkjaar ligt er merkkelijk hoger. **Het aantal PV's is gestegen van 63 PV's in het eerste naar 93 PV's in het tweede werkjaar.** Gemiddeld worden twee wooneenheden per pand geteld, wat merkkelijk lager is dan in de twee grootste steden, Antwerpen en Gent.

<sup>10</sup> Het betreft hier de toestand begin oktober 2003 (de lijst van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen is geen statisch gegeven).

In de steden Oostende, Mechelen, Kortrijk en Sint-Truiden werden in het afgelopen werkjaar in totaal 43 wooneenheden geverbaliseerd. De problematiek is er niet zo omvangrijk als in Gent en Antwerpen, maar toch worden een aantal woonproblemen vastgesteld die een bijzondere aandacht vergen. Deze steden zijn vragende partij om samen met de Vlaamse Wooninspectie en andere diensten op permanente basis gerichte acties te voeren. In deze steden werd een aanvang genomen met een meer systematische aanpak.

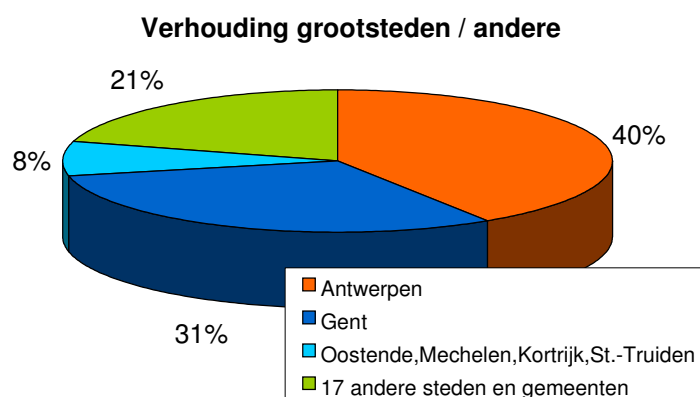
De Vlaamse Wooninspectie is in het tweede werkjaar ook betrokken geweest in 17 andere regionale steden en gemeenten, waarbij in het afgelopen werkjaar in totaal 50 wooneenheden werden geverbaliseerd.

In de volgende steden en gemeenten zijn acties ondernomen : Aalst, Blankenberge, Geraardsbergen, Heusden-Zolder, Heuvelland, Ieper, Ingelmunster, Kinrooi, Knokke-Heist, Leuven, Lier, Lokeren, Lommel, Moorslede, Puurs, Sint-Gillis-Waas, Tienen.

In deze regionale steden en gemeenten lijkt de problematiek minder groot. Dit betekent niet dat de individuele gevallen minder ernstig zouden zijn. De analyse van de panden waarvoor een proces-verbaal is opgesteld, toont aan dat het even vaak over een onbewoonbare wooneenheid gaat. Het gemiddeld aantal strafpunten voor de wooneenheden ligt hier zelfs iets hoger dan in de grootsteden (54 versus 47 in de steden Antwerpen en Gent). Ook in deze regionale steden en gemeenten zijn er bijgevolg wantoestanden te vinden. Hier zijn voorsnog de acties niet op structurele basis uitgebouwd.

In Limburg ligt meestal een specifieke problematiek aan de grondslag van de actie. De seizoensarbeid in de fruitpluk vormt een basis voor mogelijke mistoestanden. De seizoensarbeiders worden regelmatig slecht gehuisvest, zelfs in panden die niet voor bewoning bestemd zijn (als stallen en schuren). Ook de kamerbewoning in de ex-mijnwerkerspensions, vaak bewoond door vreemdelingen, vergt specifieke aandacht opdat de woonkwaliteitsnormen gerespecteerd worden.

Deze cijfers tonen aan dat binnen de werking van de Vlaamse Wooninspectie aandacht dient uit te gaan naar de woonproblematiek van de kleinere steden en gemeenten. Wellicht zijn er nog steden en gemeenten in Vlaanderen die een soortgelijke problematiek kennen, maar die tot op heden weinig beroep gedaan hebben op de Vlaamse Wooninspectie.



*Grafiek 2:  
Verhouding van het aantal woontiteiten waarvoor een PV is opgesteld in beide werkjaren voor de steden Antwerpen, Gent, de regionale steden Oostende, Mechelen, Kortrijk en Sint-Truiden en 17 andere steden en gemeente*

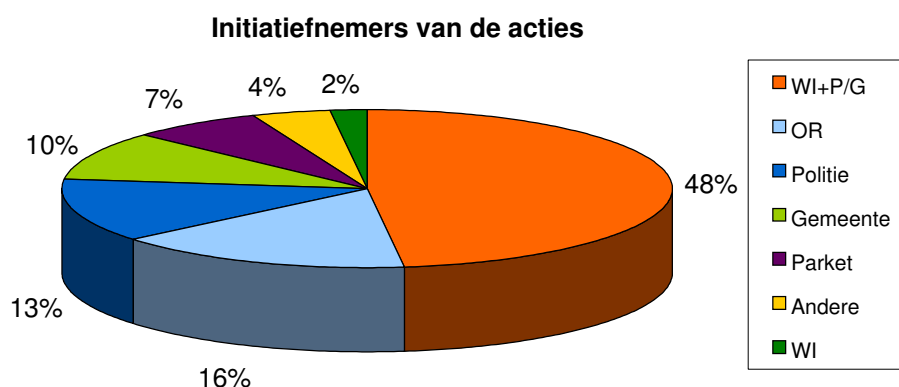
### 3. Initiatiefnemers

In de administratieve procedure kan elke belanghebbende, ook de bewoner, de procedure opstarten. Bewoners en/of woonorganisaties nemen doorgaans in de administratieve procedure het initiatief. In de strafprocedure is dit anders. Het initiatief gaat hier uit van een overheidsinstantie, niet van particulieren.

In het tweede werkjaar werd de helft van de acties (48%), uitgevoerd in samenwerking met verschillende diensten, namelijk de gemeente, de politie en de Wooninspectie. Deze cijfers betreffende het tweede werkjaar verschillen niet fundamenteel van het eerste jaar.

Een minderheid van de acties wordt geïnitieerd door slechts één betrokken partij. Zo is bijvoorbeeld het gemeentelijk initiatief en het eigen initiatief van de Vlaamse Wooninspectie beperkt. Het eigen initiatief wordt uiteraard door het streven naar structurele samenwerking beperkt. Eigen of gemeentelijke initiatieven worden doorgaans opgezet in de regionale steden of gemeenten die eerder met een occasionele problematiek worden geconfronteerd.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de acties die door gerechtelijke instanties worden aangevraagd. Bijna één vierde, meer bepaald 23%, van de acties gaat uit van een rechtstreekse vraag van hetzij de onderzoeksrechter, hetzij het parket. Deze acties houden doorgaans verband met andere misdrijven en hier is de slechte woonsituatie een onderdeel van een ruimere problematiek. Deze samenhang met andere misdrijven komt verder nog aan bod.



*Grafiek 3:  
Initiatiefnemers van de acties voor beide werkjaren.  
WI= Vlaamse Wooninspectie, P = politie, G = Gemeente*

## 4. Analyse van de onderzochte panden in functie van de vooropgestelde prioriteiten

### 4.1 Ernstige risico's

Eén van de prioritairere actiedomeinen van de Wooninspectie betreft risicovolle woontoestanden. Gebreken aan de woning of woontoestanden die een ernstig risico vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners dienen bij voorkeur te worden aangepakt.

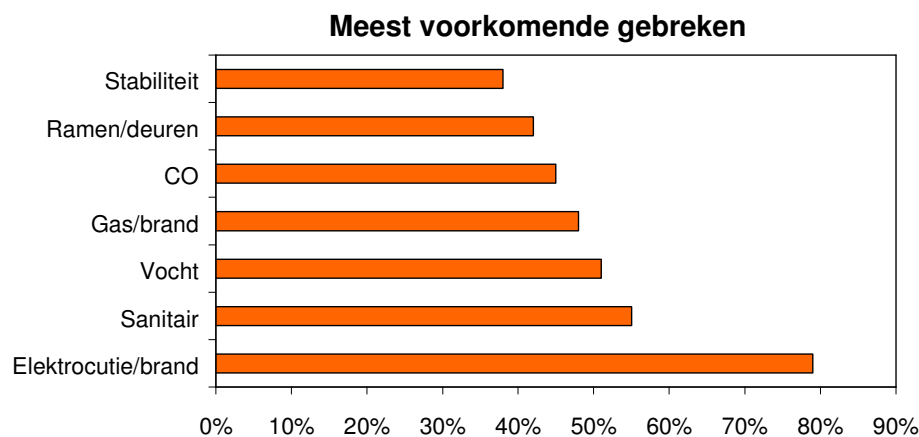
Voor de beide werkjaren samen is **72% van de geverbaliseerde wooneenheden onbewoonbaar**. Dit betekent dat de aangetroffen woningen of kamers kwalitatief ondermaats zijn én daarenboven gebreken vertonen die ernstige risico's inhouden voor de bewoner.

**De veiligheidsrisico's werden veelvuldig gedetecteerd** (beide werkjaren samen) :

- als meest voorkomend gebrek wordt het elektrocutie- en/of brandgevaar aangestipt, meer bepaald in 79% van de gevallen;
- in 48% van de gevallen is een ernstig risico op ontploffing of brand vastgesteld, te wijten aan de stookolie- of gasinstallatie;
- in 45% is er een gevaar op CO-vergiftiging;
- in 38% is er sprake van een ernstig stabiliteitsprobleem.

Deze risico's houden onvermijdelijk potentiële gevaren in voor de bewoners. De Vlaamse Wooninspectie blijft bijgevolg in haar werking georiënteerd op de allerslechtste woonvormen.

Andere problemen die werden vastgesteld tijdens de twee werkjaren hebben betrekking op onder meer vocht, gebrekkige sanitaire voorzieningen en ernstige verwerking van deuren en ramen. Vocht wordt vastgesteld in de helft van de wooneenheden (51%). In 55% van de gevallen worden één of meerdere gebreken aan de sanitaire voorzieningen gedetecteerd. Ook is in 42% van de wooneenheden een probleem van ernstige beschadiging en verwerking van deuren en ramen vermeld, wat vaak duidt op een structureel gebrek aan onderhoud of zorg voor de woning.



*Grafiek 4:*

*Meest voorkomende gebreken bij de onderzochte en geverbaliseerde wooneenheden in beide werkingsjaren*

Het gemiddeld aantal **strafpunten** in de beide werkjaren bedraagt voor de woningen 49 en voor de kamers 38. Het relatief hoog aantal strafpunten duidt op de ernst van de situatie en is een afspiegeling van meerdere gebreken, zeker als een woning als ongeschikt wordt beschouwd vanaf 18 strafpunten en een kamer vanaf 15 strafpunten. In **50% van de geverbaliseerde wooneenheden** is vastgesteld dat het aantal **strafpunten 50 of meer** bedraagt. Het hoge strafpuntenaantal is het resultaat van meerdere

zware gebreken van categorie III of IV<sup>11</sup> die de veiligheid en de gezondheid van de bewoner in het gedrang brengen. Deze vaststellingen rechtvaardigen het strafrechtelijk optreden.

#### 4.2 Kamers

Voor de Vlaamse Wooninspectie is het wonen op kamers als woonvorm prioritair te onderzoeken. Het wonen op kamers is een precare woonvorm omdat de kwaliteit vaak te wensen overlaat, en in dit segment van de woonmarkt vaak misbruiken worden vastgesteld.

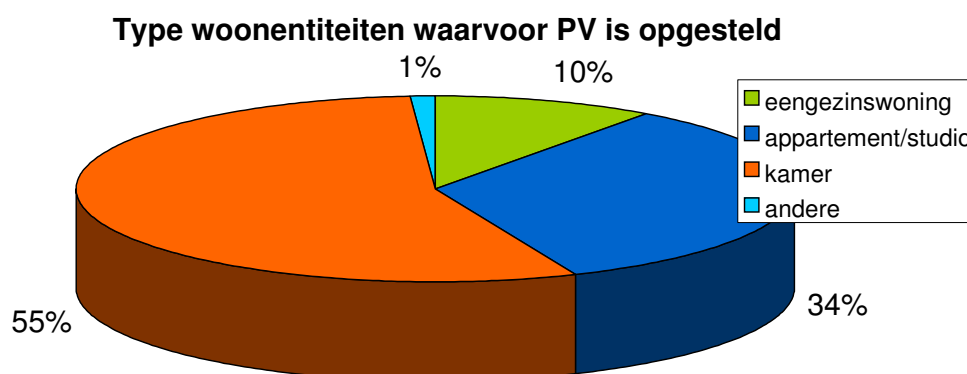
In de administratieve procedure is 15% van de wooneenheden een kamer. Bij de activiteiten van de Vlaamse Wooninspectie ligt dit aandeel veel hoger. Beide werkjaren in acht genomen zijn **56% van de geverbaliseerde wooneenheden kamers**.

In een aantal gevallen wordt de kamer gelijktijdig verhuurd aan meerdere afzonderlijke personen. Deze gevallen zijn in aantal beperkt, maar vormen een ernstig inbreuk op de privacy en de woonkwaliteit. Noch in de decreten, noch in het technisch verslag is hiermee rekening gehouden en dergelijke gevallen kunnen niet gequoteerd worden met strafpunten. Uiteraard worden dergelijke ontoelaatbare situaties in het proces-verbaal omschreven en kunnen ze als verzwarend element gelden bovenop de vastgestelde gebreken.

In het tweede werkjaar is vastgesteld dat **12% van de kamers** bewoond wordt door **drie personen of meer**. In de strafrechtelijke procedure gaat dan ook aandacht uit naar de **overbewoning**. In dergelijke woonomstandigheden is het teveel aan bewoners een bijkomende factor bovenop de gebrekkige woonkwaliteit. Hoewel overbewoning moeilijker vast te stellen is dan de uiterlijk waarneembare gebreken<sup>12</sup>, heeft de Wooninspectie blijvend oog voor deze aspecten van woonkwaliteit.

**34% van de geverbaliseerde wooneenheden betreft een studio of appartement** (voor beide werkjaren samen). De studio's ontstaan vaak door opdeling van eengezinswoningen en zijn vergelijkbaar met de kamers. Het zijn eerder kleine woonruimtes die qua comfort en voorzieningen vaak verouderd zijn.

**Eengezinswoningen zijn in de minderheid met 10%** (voor beide werkjaren samen). Een beperkt aantal woontoestanden zijn niet terug te brengen tot een reguliere woonvorm. Het gaat over bewoning in garages, loodsen, kelders en stallen. Dergelijke woonvormen werden in acht gevallen aangetroffen en geverbaliseerd.



*Grafiek 5:  
Type van de wonentiteiten die onderzocht en geverbaliseerd  
zijn geweest in beide werkingsjaren*

<sup>11</sup> Het technisch verslag voorziet in vier soorten gebreken. De gebreken van categorie I en II zijn minder zwaar en resulteren in respectievelijk 1 en 3 strafpunten. De gebreken van categorie III en IV zijn zware gebreken waar respectievelijk 9 en 15 punten worden toegekend.

<sup>12</sup> Zie verder bij punt 5 "De bewoners".

#### 4.3 Volgend op de administratieve procedure

Bij de prioriteitenformulering werd de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid gepositioneerd als voorafgaand aan het strafrechtelijk optreden. Om beleidsmatige redenen is het te verkiezen dat de strafrechtelijke procedure na de administratieve procedure komt.

In het tweede werkjaar is 28% van de geverbaliseerde wooneenheden gekend in de administratieve procedure, terwijl dit in het eerste werkjaar nog 60% bedroeg. Dit betekent niet dat de Vlaamse Wooninspectie geopteerd heeft voor een fundamentele koerswijziging. Het toenemend aantal onderzochte panden via structurele samenwerkingsverbanden (in Antwerpen en Gent), verklaren de terugval van het percentage. Veel meer dan in het eerste werkjaar worden niet-gekende probleem panden aangebracht via het overleg of via vragen vanuit gerechtelijke instanties. Ook worden bij het onderzoek naar seriële verhuurders, die meerdere slechte wooneenheden verhuren, alle panden onderzocht waarvoor er indicaties zijn van slechte woontoestanden. Deze panden zijn niet noodzakelijk vooraf gekend via de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

De prioriteit blijft evenwel onverkort gelden, maar moet worden genuanceerd in het licht van de gewijzigde context waarbinnen de Vlaamse Wooninspectie werkt. De panden geïnitieerd door de betrokken partners op het overleg of door de gerechtelijke autoriteiten dienen bij voorrang te worden onderzocht. Dit betekent niet dat de woningen of kamers die in dit kader worden onderzocht qua woonproblematiek fundamenteel zouden verschillen. De vastgestelde gebreken en strafpunten zijn gelijkaardig. Wel is hier vaak een bijkomende problematiek aan de orde waarbij ook andere misdrijven worden vastgesteld.

Van de wooneenheden die in de strafprocedure worden onderzocht, nadat eerder in de administratieve procedure de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is uitgesproken, **staat 57% reeds meer dan één jaar op de lijst** van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen.

De wooneenheden werden al eerder onbewoonbaar verklaard en toch blijft de bewoning aanhouden. Het blijft dan ook nodig dat de administratieve procedure strikt wordt opgevolgd en dat wordt opgetreden als zou blijken dat de wooneenheden zonder herstel verder worden bewoond.

#### 4.4 Steden

Een laatste prioriteit betreft de betrokkenheid van de Vlaamse Wooninspectie op de steden. Deze prioriteit is gegrond omdat de omvang en de intensiteit van de problematiek zich scherp laat voelen in de steden. Bij aanvang is deze prioriteit bovendien ondersteund door de vraag vanuit de steden zelf.

Reeds hoger werd vermeld dat 71% van de geverbaliseerde wooneenheden zich in Gent of Antwerpen bevinden (voor de beide werkjaren samen). Niettegenstaande het feit dat de Vlaamse Wooninspectie voornamelijk actief is in de grootsteden, kan een toenemende activiteit worden vastgesteld in de regionale steden en gemeenten. In regionale steden als Oostende, Mechelen, Kortrijk en Sint-Truiden, is een samenwerkingsverband op een meer structurele basis noodzakelijk. Ook in andere regionale steden is waarschijnlijk de problematiek ruimer dan een geïsoleerde woonproblematiek. In de regionale steden lijkt een taak voor de Vlaamse Wooninspectie weggelegd en kan een ruimere activiteit worden gerealiseerd. Het initiatief dient hierbij bij voorkeur uit te gaan van de steden zelf.

De prioritaire gerichtheid op de steden blijft een goede keuze. Dit neemt niet weg dat buiten de steden geen ernstige wantoestanden kunnen worden aangetroffen. Deze gevallen worden op vraag van de gemeente, politie of andere betrokkenen evenzeer onderzocht. De analyse van de acties buiten de steden toont geen wezenlijke verschillen aan. Enkel ligt het strafpuntenaantal hier iets hoger. Buiten de steden wordt het initiatief quasi niet aangestuurd vanuit een samenwerkingsverband op structurele basis.

#### 4.5 Samenhang met andere misdrijven

De Vlaamse Wooninspectie is betrokken bij heel wat onderzoeken waar de vaststellingen niet enkel steunen op de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet, maar eveneens op andere regelgeving. Het opsporen van andere misdrijven ligt mede aan de basis van een aantal gecoördineerde acties. Hierbij ligt het initiatief voornamelijk bij de gerechtelijke of politionele diensten. In deze gevallen waar de actie gebundeld verloopt, verbaliseert de Vlaamse Wooninspectie geen andere misdrijven dan het woonmisdrijf.

De Vlaamse Wooninspectie beschikt niet over een volledig beeld van de andere misdrijven, gezien het verbaliseren ervan niet tot haar bevoegdheid behoort. Toch heeft de Vlaamse Wooninspectie in de voorbij twee werkjaren vastgesteld dat bij minimum 30% van de processen verbaal (m.b.t. 179 wooneenheden) er eveneens sprake is van andere vastgestelde misdrijven.

Met betrekking tot deze 179 processen verbaal is in 89% van de gevallen ook sprake van een inbreuk op artikel 77 bis van de vreemdelingenwetgeving<sup>13</sup>. In 14% van deze processen verbaal is de actie mede georganiseerd vanuit het aanpakken van georganiseerde prostitutie. In 3% van deze processen verbaal is de actie opgezet met het oog op het vaststellen van mensenhandel. Met betrekking tot deze 179 processen verbaal is de voorafgaande actie op het terrein in de **helft van de gevallen** rechtstreeks geïnitieerd door de onderzoeksrechter of het parket.

Uit deze gegevens blijkt dat slechte woontoestanden ook gerelateerd kunnen zijn aan andere misdrijven die kenmerkend bestaan uit één of andere vorm van sociale uitbuiting. Mensenhandel, prostitutie, illegale tewerkstelling zijn vanuit dit perspectief verwant aan het woonmisdrijf.

De woonproblematiek die raakt aan de zelfkant van de samenleving en aan andere misdrijven, komt niet of veel minder aan bod in de administratieve procedure. Deze bijzondere gevallen komen voornamelijk aan de oppervlakte via de acties geïnitieerd door de gerechtelijke instanties.

---

<sup>13</sup> Artikel 77 bis § 1 van de vreemdelingenwetgeving van 15 december 1980 bepaalt “met gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en met een geldboete van vijfhonderd Belgische frank wordt gestraft hij die rechtstreeks of via tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling te gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikkingstelling van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren. De misdrijven worden gestraft met opsluiting en met een geldboete van vijfhonderd frank tot vijftienduizend frank, wanneer van de betrokken activiteit en gewoonte wordt gemaakt”.

## 5. De bewoners

Voor beide werkjaren te samen kan het totaal **aantal ‘vaste’ bewoners worden bepaald op 982.**

Het is tijdens de onderzoeken niet steeds mogelijk het exacte aantal bewoners van de woning of kamer na te gaan. Een eerste reden hiervoor is dat de bewoner niet steeds op het onderzochte adres staat ingeschreven. Een aantal personen beweert toevallig aanwezig te zijn als bezoeker of als familielid. Een tweede reden waarom het aantal bewoners moeilijk te achterhalen is, is het feit dat een geschreven huurcontract vaak ontbreekt. De huurders hebben een soort ‘mondellinge’ overeenkomst waarbij vaak alleen over de huurprijs afspraken bestaan. De moeilijke bewijslast omtrent de bewoning en het ontbreken van het schriftelijk contract zijn belemmerende factoren in een mogelijke procesvoering, en hierdoor is het moeilijk een aantal elementen tastbaar te reconstrueren.

De onderzoekers van zowel de administratieve als de strafprocedure beklemtonen dat de bewoners gekenmerkt worden door hun  **sociaal-economisch zwakke positie.**

In de strafrechtelijk procedure is het aandeel vreemdelingen hoog. Voor beide werkjaren samen **is 76% vreemdeling en 15% Belg.** Van 9% van de bewoners is de nationaliteit niet bekend.

Dit hoog percentage aan vreemdelingen valt enerzijds te verklaren doordat een aantal acties worden gevoerd vanuit een gezamenlijke strafrechtelijke aanpak van de misdrijven op vlak van de federale vreemdelingenwet, de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet.

In artikel 77 bis van de federale vreemdelingenwet wordt, op vlak van huisvesting, de uitbuiting van de kwetsbare positie van vreemdelingen die zich in een precaire administratieve toestand bevinden, bestraft.

Anderzijds hebben vreemdelingen ook weinig verweer tegen mensonwaardige toestanden waarin zij leven. Zij leggen niet zo gemakkelijk klacht neer. De huurders van de onderzochte panden kennen de administratieve procedure niet en zijn niet mondig genoeg om hun rechten te laten gelden. De slechte woontoestanden waarin zij leven, komen ondermeer hierdoor in de administratieve procedure minder aan de oppervlakte. De acties van de Wooninspectie zijn niet gebaseerd op klachten door de bewoners of de huurdersorganisaties, zoals in de administratieve procedure, maar worden verricht op initiatief van de Wooninspectie, de steden en gemeenten, de politie en/of de gerechtelijke autoriteiten.

In zowel het eerste als het tweede werkjaar waren **55% van de bewoners alleenstaanden.** Deze vaststelling is begrijpelijk gezien het onderzoek naar kamerbewoning een prioriteit vormt. Toch wordt ook vastgesteld dat op de kamers vaak meerdere personen zijn gehuisvest. Bij 12% van de kamers wordt deze bewoond door drie personen of meer. In een aantal gevallen betreft het buitenlandse gezinnen met kinderen.

Vanaf het tweede werkjaar werd de huurprijs stelselmatig geregistreerd door de Wooninspectie. Dit is overigens van belang in het kader van een mogelijke gerechtelijke verbeurdverklaring van de huurgelden. Van 51% van de wooneenheden is de huurprijs bekend. De **huurprijs** die de bewoner moet betalen voor de woning of kamer - waarvan de kwaliteit dan nog ondermaats is en in 72% van de gevallen onbewoonbaar - bedraagt voor een eengezinswoning **gemiddeld 305 euro, voor een appartement of studio 260 euro, en voor een kamer 180 euro.**



## 6. De verhuurders

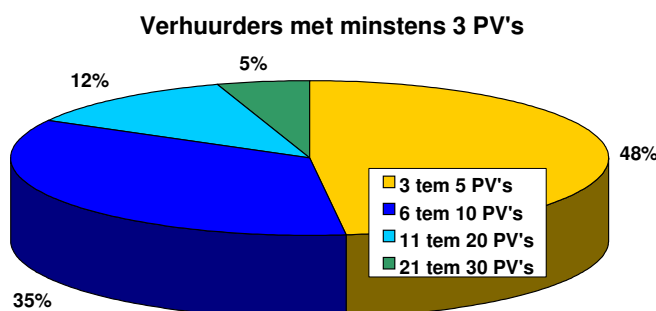
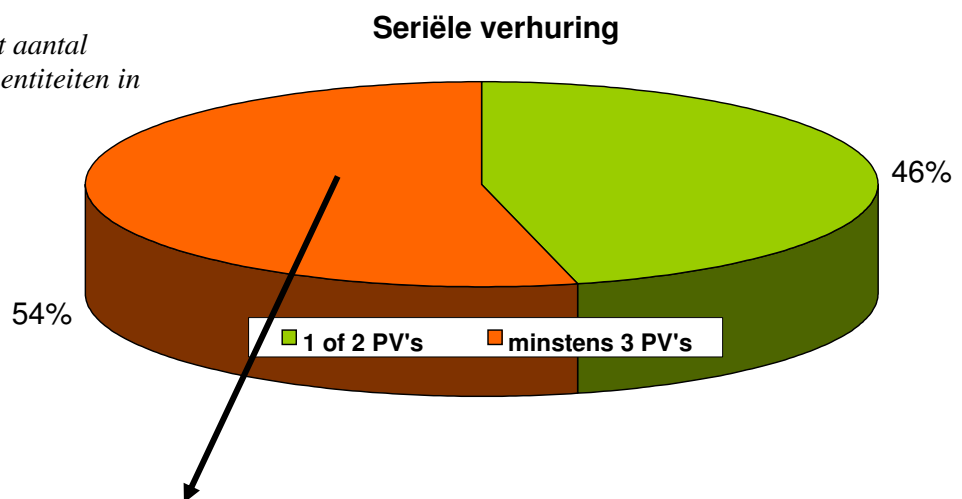
In het tweede werkjaar werden 75 verhuurders geverbaliseerd, en voor de beide werkjaren samen bedraagt dit 121 verhuurders. Van alle geverbaliseerde verhuurders verhuurt 40% minstens 4 slechte wooneenheden. Mede doordat het aandeel kamers binnen het totaal aantal geverbaliseerde wooneenheden ruim is, is het gemiddeld aantal wooneenheden per verhuurder relatief hoog.

Het gemiddeld aantal geverbaliseerde wooneenheden per verhuurder wijst eveneens op het **seriële aspect**, waarbij verhuurders meerdere slechte wooneenheden verhuren. Voor de Vlaamse Wooninspectie is het seriële aspect bij verhuring een belangrijk gegeven en een mogelijke indicatie van moedwillig opzet. De 10 verhuurders met het grootste aantal geverbaliseerde wooneenheden verhuren 35% (186 wooneenheden) van het totaal aantal geverbaliseerde wooneenheden. 12 verhuurders verhuren meer dan 10 wooneenheden, waarvan 3 meer dan 25 wooneenheden.

Naast het serieel aspect is de **beperkte verhuring** onderzocht, waarbij één of twee wooneenheden worden verhuurd. Van alle verhuurders is bijna de helft (46%) geverbaliseerd voor één of twee wooneenheden. De analyse van deze groep verhuurders is evenwel verassend. Bij de beperkte verhuring zijn de wooneenheden in 66% van de gevallen voorafgaand via de administratieve procedure ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Ook het gemiddeld aantal strafpunten is met 62 strafpunten merkkelijk hoog. Het betreft wooneenheden die in een uitermate slechte staat zijn en die reeds vroeger onbewoonbaar werden verklaard, maar waar de verhuring niet werd stopgezet. Deze onderzoeken bouwen verder op wat is vastgesteld in de administratieve procedure.

Een aparte categorie vormen de **vennootschappen**. Bij 16 verhuurders betreft het een vennootschap. In dit kader werden voor 85 wooneenheden processen-verbaal opgemaakt. De meeste van de eigendommen zijn gesitueerd in Antwerpen en Gent. De problematiek inzake verhuur door vennootschappen is specifiek omwille van de aparte rechtsstructuur en de mogelijke fiscale problematiek. De Vlaamse Wooninspectie heeft vooralsnog geen volledig zicht op de omvang en de ernst van deze vorm van verhuring. Toch wordt vermoed dat in deze gevallen het seriële aspect meer aan bod komt, en mede hierdoor dient er bijzonder aandacht naar uit te gaan .

Grafiek 6a:  
De verhuurders en het aantal  
geverbaliseerde wooneenheden in  
beide werkingsjaren



Grafiek 6b:  
De verhuurders met minstens 3  
geverbaliseerde wooneenheden

## 7. Gerechtelijke uitspraken

**In de loop van 2003 zijn de eerste vonnissen geweest.** In eerste aanleg zijn zes vonnissen geveld op basis van onder meer de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. De meeste vonnissen zijn eveneens gebaseerd op de vreemdelingenwetgeving, en wat Antwerpen betreft ook op de stedelijke 'bouwcodex'<sup>14</sup>.

Door de correctionele rechtbank van **Gent** zijn drie aparte rechtszaken beslecht.

Een eerste zaak betreft matrassenverhuur in twee woningen van eenzelfde verhuurder, waar 26 vreemdelingen werden gehuisvest in 11 kwalitatief ondermaatse kamers (meerdere veiligheidsrisico's). De bewoners betaalden per matras 100 euro per maand.

Een andere zaak kadert in een grootschalig onderzoek naar illegale tewerkstelling in 5 panden waarbij tevens de woonomstandigheden zijn onderzocht (25 kamers, 3 appartementen en 1 eengezinswoning, alle van slechte kwaliteit). In het totaal werden hier 44 vreemdelingen aangetroffen. De wooneenheden bleken onbewoonbaar, waarvan enkele reeds eerder onbewoonbaar waren verklaard door de burgemeester.

In de laatste zaak werd de verhuurder veroordeeld voor het verder verhuren van een onbewoonbare woning. De eerste twee zaken stoeien eveneens op de inbreuken bepaald in de vreemdelingenwetgeving.

Door de correctionele rechtbank van **Antwerpen** zijn twee aparte rechtszaken beslecht.

Een eerste zaak betreft seriële verhuring. Het betreft een verhuurder die 5 onbewoonbare panden verhuurde aan in totaal 52 vreemdelingen.

De tweede zaak betreft de veroordeling van de verhuurder voor het verder verhuren van een onbewoonbare woning aan 14 vreemdelingen.

In beide zaken zijn een aantal panden van deze verhuurders onderzocht die al eerder onbewoonbaar zijn verklaard. In beide zaken wordt de veroordeling eveneens uitgesproken op basis van de inbreuken van de vreemdelingenwetgeving en de stedelijke bouwcodex. Op basis van de stedelijke bouwcodex van Antwerpen zijn dwangsommen uitgesproken (wat het herstel van de woningen dient te bespoedigen).

Voor de rechtbank van **Dendermonde** is één zaak beslecht, m.b.t. een eengezinswoning die reeds eerder onbewoonbaar werd verklaard, maar waar de verhuurder de bewoning weigert stop te zetten, ondanks herhaaldelijk aandringen.

Bij alle vonnissen zijn **geldboetes** uitgesproken (onder meer tot 50.000 euro) en zijn de **huurgelden verbeurd** verklaard (uitgezonderd in het geval beslecht door de rechtbank van Dendermonde). Ook werden in 2 zaken effectieve of voorwaardelijke gevangenisstraffen van een 1 jaar opgelegd (op basis van de vreemdelingenwetgeving).

Een aantal zaken is niet definitief beslecht, gezien de verhuurder beroep heeft aangetekend.

De uitgesproken vonnissen zijn een belangrijke indicatie dat de gerechtelijke autoriteiten mede het beleid inzake woonkwaliteitsbewaking wensen vorm te geven. Via gerechtelijke uitspraken wordt het woonkwaliteitsbeleid versterkt en kan het waar nodig gerechtelijk worden afgedwongen. Op deze manier zijn de opgelegde minimale woonnormen geenszins dode letter en wordt een krachtig signaal gegeven aan diegenen die de precaire situatie van sociaal-economisch zwakke groepen op de woonmarkt zouden misbruiken.

---

<sup>14</sup> De Antwerpse bouwcodex is een stedelijke verordening waarin de niet-conformiteit van de woning als misdrijf wordt omschreven. Het vorderen van herstel is op basis van de Antwerpse bouwcodex mogelijk.

## IV. ALGEMENE BEDENKINGEN

### 1. Onderbelicht ondersegment

Tijdens de afgelopen twee jaar heeft de Vlaamse Wooninspectie een aantal kwalitatief ondermaatse woningen en kamers onderzocht. Het merendeel van deze woontoestanden bevinden zich aan de rand van de reguliere woonmarkt en een aantal situeert zich daarbuiten.

Het beeld dat men aantreft is doorgaans niet rooskleurig. De kwaliteit van de onderzochte woningen of kamers is beneden alle peil. Meerdere zware gebreken worden gedetecteerd. Deze houden een risico in voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners. De woningen of kamers dienen meestal als onbewoonbaar gekwalificeerd te worden. Uiteraard is het onderzochte deel niet representatief voor de volledige private huurmarkt. Wel is het een indicatie dat de problematiek van het onderste segment van de woonmarkt ernstig is en in het verleden vaak onderbelicht of zelfs onderschat is. Er dient dan ook vanuit de overheid verruimde aandacht uit te gaan naar het slechtste segment van de huurmarkt, en naar het aanpakken van deze problematiek.

Het is bijzonder moeilijk om aan te geven hoe groot de omvang is van het kwalitatief ondermaatse segment van de private huurmarkt, en meer bepaald het gedeelte dat daadwerkelijk als onbewoonbaar moet worden beschouwd. Op basis van de tot op heden uitgevoerde controles via de administratieve procedure ongeschikt/onbewoonbaarverklaring<sup>15</sup> en via de strafrechtelijke procedure, kan men geen adequate inschatting of extrapolatie maken van de omvang van het allerslechtste segment van de woonmarkt. Berekeningen betreffende de omvang van het kwalitatief onvoldoende gedeelte van de private huurmarkt - wat vermoedelijk ruimer is dan het gedeelte dat als onbewoonbaar moet worden gekwalificeerd - geven een cijfer van 117.000<sup>16</sup>. Wel kan er worden vanuit gegaan dat de problematiek in de steden het grootst is, en wellicht daar het meest acuut is. Dit laatste wordt versterkt door de vaststelling dat er in de steden een grote concentratie van kansarme bewonersgroepen aanwezig is.

### 2. Woonproblematiek niet geïsoleerd

De Vlaamse Wooninspectie treft in haar acties voornamelijk sociaal-economisch zwakke bewonersgroepen aan, met een oververtegenwoordiging van vreemdelingen en alleenstaanden. Het is duidelijk dat deze bewoners voornamelijk uit financiële noodzaak een kwalitatief ondermaatse woning huren. De woonproblematiek met betrekking tot het slechtste segment van de huurmarkt is geen afgeijnde problematiek, maar vormt een deelaspect van de ruimere problematiek van maatschappelijke achterstelling. De woonproblematiek krijgt hierdoor eerder een structureel karakter.

Daarenboven stelt de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woonproblematiek in een aantal gevallen verweven is met andere misdrijven en vormen van sociale uitbuiting. Deze bijzondere gevallen waarbij wonen en sociale uitbuiting zoals mensenhandel, prostitutie of illegale tewerkstelling hand in hand gaan, geven de woonproblematiek een bijkomende dimensie. Deze gevallen situeren zich wel eerder in de schemerzone dan in de reguliere woonmarkt.

De vaststelling dat de problematiek verweven is met maatschappelijke achterstelling of in een aantal gevallen met andere misdrijven heeft uiteraard gevolgen naar de operationele aanpak. Op operationeel

<sup>15</sup> Sinds 1996 werden in totaal 6857 wooneenheden opgenomen op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Inmiddels werden 3446 woningen geschrapt (50%). Eind 2003 stonden er nog 3411 wooneenheden op de inventaris.

<sup>16</sup> L. Peeters en P. De Decker. Het woonbeleid in Vlaanderen op een tweekoppig, Berchem, EPO, 1997, p. 22 e.v.

vlak blijft de betrokkenheid van de plaatselijke partners cruciaal<sup>17</sup>. Meer bepaald zijn samenwerkingverbanden onontbeerlijk om een aantal problemen aan te pakken, zoals bijvoorbeeld de herhuisvesting van de bewoners. Het is immers een duidelijke optie van de Vlaamse Wooninspectie om samen met de stedelijke of gemeentelijke diensten aandacht te hebben voor de bewoners en hun herhuisvesting in een kwalitatieve én betaalbare woning. In het eerste jaarrapport is reeds gewezen op de nood aan een structureel beleid inzake herhuisvesting. Actueel worden de Vlaamse Wooninspectie en de lokale instanties nog steeds geconfronteerd met de moeizame zoektocht van de bewoners naar een andere woning. De vraag van de praktijkwerkers om het herhuisvestingsprobleem structureel aan te pakken, blijft bijgevolg gelden. De huidige gewestelijke herhuisvestingsinstrumenten, die ter beschikking staan van de burgemeesters, moeten geactualiseerd en meer werkbaar worden gemaakt.

Ook vergt de mogelijke cumul met andere misdrijven op operationeel vlak een specifieke aanpak. Wanneer de woonproblematiek eveneens stoelt op de vreemdelingenwetgeving wordt met de federale politie een gecoördineerde aanpak afgesproken en georganiseerd. Deze gebundelde aanpak resulteert in meer slagkrachtige dossiers en biedt een optimale voorbereiding in functie van een mogelijke vervolging. In geval van andere misdrijven, zoals bijvoorbeeld mensenhandel, kan op vraag van de politionele of gerechtelijke diensten een gezamenlijke actie met de Vlaamse Wooninspectie worden opgezet. In deze bijzondere gevallen is de aanpak van het woonmisdrijf eerder ondergeschikt aan de aanpak van het andere misdrijf. Normaliter komen deze bijzondere gevallen in de administratieve procedure niet aan de oppervlakte, en blijven ze in de toepassing van het reguliere gewestelijke instrumentarium inzake woonkwaliteitsbewaking aan het oog onttrokken. Het is aangewezen deze bijzondere gevallen enkel via specifieke acties aan te pakken en steeds op vraag van de politionele of gerechtelijke autoriteiten. De Wooninspectie neemt hiertoe dan ook geen eigen initiatief, maar stelt zich ter beschikking en verleent medewerking aan de gecoördineerde acties.

Ook op beleidsmatig vlak vereist het structureel karakter van de woonproblematiek specifieke maatregelen, en in het bijzonder een integraal beleid. Immers, de Vlaamse Wooninspectie is de afgelopen twee jaar op het terrein geconfronteerd met de gevolgen van het gevoerde beleid op diverse andere domeinen (behorend tot de bevoegdheid van zowel de gewestelijke als de federale overheid). Het gevoerde beleid op vlak van onder meer kansarmoede en welzijn, het vreemdelingen- en integratiebeleid, het federale huurbeleid, is mede bepalend voor de toestroom van huurders naar het slechtste segment van de huurmarkt en de druk op dit ondersegment van de woonmarkt. Gezien de problematiek van de aangetroffen bewonerscategorieën onlosmakelijk verbonden is met het ontbreken aan perspectieven op meerdere vlakken, is een integraal beleid, of minstens een convergerend beleid vanuit de diverse betrokken beleidsdomeinen, meer dan noodzakelijk.

---

<sup>17</sup> De uitbouw van de samenwerkingsverbanden werden beschreven in “Rapport 1 jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie”, op.cit.

### 3. De dwingende gevolgen van de huidige woonmarkt

De Vlaamse Wooninspectie werkt uiteraard in op de woonmarkt, maar is ook geconfronteerd met de dwingende gevolgen van de huidige situatie op de woonmarkt. **Er is in Vlaanderen een krappe private huurmarkt, die mogelijk nog verder inkrimpt.** Het aandeel huurders daalde in de naoorlogse periode van 55% in 1947 tot 24% in 2001. Deze evolutie ligt volledig in de lijn van de naoorlogse lange termijnontwikkeling, waarbij het aandeel eigenaars gedurende een halve eeuw continu bleef stijgen, tot 72,6% in 2001<sup>18</sup>. Het aandeel sociale huurwoningen in het totale woningpatrimonium bedraagt actueel 5,2%. Het structureel tekort aan kwalitatieve én betaalbare woningen op zowel de private huurmarkt als op de sociale huurmarkt, laat zich scherp voelen en heeft een aantal nefaste gevolgen.

Vooreerst kunnen de zwakste bewonersgroepen enkel nog een beroep doen op de kwalitatief slechtste woningen of kamers. De druk op de private huurmarkt dwingt de precaire en financieel zwakke bewonersgroepen naar het kwalitatief slechte gedeelte van de private woonmarkt. Voor hen resten geen volwaardige alternatieven en zij ondergaan de wetmatigheden van de huidige woonmarkt.

De druk op de huurmarkt heeft uiteraard ook een invloed op de prijszetting. Uit de analyse van de cijfergegevens blijkt dat de bewoner voor een kwalitatief slechte of onbewoonbare woning of kamer toch een hoge huurprijs betaalt. Gemiddeld 180 euro voor een kamer en 305 euro voor een eengezinswoning, en dit voor een onbewoonbare kamer of woning.

Een laatste gevolg betreft de instandhouding van het kwalitatief ondermaatse deel van de woonmarkt. Door de huidige vraag- en aanbodverhouding, waarbij de vraag naar betaalbare en kwalitatieve huurwoningen groot is en het aanbod eerder beperkt, kan het kwalitatief slechte gedeelte zich binnen de huurmarkt handhaven. Dit is des te sterker in de steden waar een concentratie aan kansarme bewonersgroepen wordt vastgesteld, wat resulteert in extra druk op de huurmarkt. Hierdoor ontstaat een voedingsbodem voor malafide praktijken en wordt een kwalitatief minderwaardig aanbod in stand gehouden. Deze vaststelling wordt bevestigd door praktijkwerkers, ondermeer de stedelijke huisvestingsambtenaren.

Om de nefaste gevolgen van de huidige marktcontext te doorbreken zijn structurele maatregelen noodzakelijk, in het bijzonder voor de getroffen bewonersgroepen. De huidige context van de private huurmarkt met een sterke vraag vanuit financieel weinig draagkrachtige bevolkingsgroepen, en een beperkt aanbod van betaalbare én kwalitatieve woningen, kan immers niet leiden tot een zelfcorrectie van de huurmarkt. Bijgevolg zal het kwalitatief slechte gedeelte van de private huurmarkt niet vanzelf afnemen. In de beleidsaanbevelingen wordt hierop verder ingegaan.

---

<sup>18</sup> NIS, socio-economische enquête, 2001.

## V. BELEIDSAANBEVELINGEN

### 1. Slagkrachtiger handhavingsinstrumentarium

Reeds in het eerste jaarrapport werden een aantal aanbevelingen geformuleerd die de werking van de Vlaamse Wooninspectie dienen te verbeteren. Vooral in vergelijking met andere inspectiediensten is de Vlaamse Wooninspectie aan wettelijke instrumenten karig toebedeeld. In het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode zijn de bepalingen m.b.t. de handhaving beperkt tot respectievelijk één en twee artikelen. Naast de gevallen waarin een huiszoeking mogelijk is, worden in beide decreten enkel het misdrijf en de strafmaat bepaald. Om een meer slagkrachtige handhaving te realiseren, en om de mistoestanden op het vlak van wonen te kunnen aanpakken, worden volgende voorstellen geformuleerd.

#### 1.1 Strafmaat

Vooreerst wordt vastgesteld dat de strafmaat eerder gering is, en vaak in schril contrast staat met de mogelijke winsten. Hierdoor gaat er te weinig of geen afschrikking vanuit. Zo is voor de rechtbank vastgesteld dat een onbewoonbare rijwoning opgedeeld in een aantal kamertjes, meer dan 2.500 euro per maand aan huurgelden opbrengt. De uitgesproken geldboete weegt in dergelijk gevallen weinig op tegen de winsten.

Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat het woonmisdrijf gestraft wordt met een geldboete van 250 tot 2.000 euro (10.000 tot 80.000 BEF), inclusief opdecimen, wat voor een seriële verhuurder vaak een peulschil is.

In artikel 17 van het Kamerdecreet gelden al strengere geldboetes, met name van 500 tot 50.000 euro (20.000 tot 2 Mio BEF), inclusief opdecimen.

Het is aangewezen dat de bedragen van de geldboetes worden verhoogd en op zijn minst worden afgestemd op elkaar.

In de praktijk worden de zwakke geldboetes vaak, maar niet altijd, geschraagd door de verbeurdverklaring van de huurgelden op basis van art. 43 van het strafwetboek<sup>19</sup>. Toch mag dit een verhoging niet in de weg staan. Immers de verbeurdverklaring van de huurgelden kan makkelijk worden berekend en uitgesproken ingeval de woning eerder onbewoonbaar werd verklaard. Dit is echter veel moeilijker voor de panden die voorafgaand nog niet via de administratieve procedure gekend zijn. Deze groep is in het afgelopen werkjaar in aantal gevoelig toegenomen. Daarom blijft een aanpassing van de strafmaat meer dan aangewezen.

Ook kan overwogen worden een aantal deelproblemen strenger te beoordelen en een zekere differentiatie aan te brengen in de strafmaat. Zo kan het seriële aspect of het feit dat via een eigendomsvennootschap wordt verhuurd als een verzwarend element worden beschouwd. Verhuurders die meerdere slechte woningen of kamers aanbieden, maken op een stelselmatige manier misbruik en hier kan het incidenteel karakter niet worden ingeroepen. Bij eigendomsvennootschappen wordt ervan uitgegaan dat deze rechtspersonen als professionelen op de woonmarkt veel meer dan de andere rechtspersonen de wetgeving moeten kennen en toepassen. Ook kan worden voorgesteld de strafmaat te verhogen in abominabele gevallen van verhuur - met het oog op bewoning - van garages, loodsen en stallen, omdat juist dergelijke fysieke constructies niet voor wonen bestemd zijn.

---

<sup>19</sup> Strafwetboek, art. 42, 3° : de bijzondere verbeurdverklaring wordt toegepast op de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen.

Dit betekent dat de huurinkomsten, bijvoorbeeld vanaf het tijdstip van het Besluit van de burgemeester tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van de woning, verbeurd kunnen worden verklaard. De huurinkomsten worden dan door de overheid in beslag genomen.

## 1.2 Ontbreken van herstel

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet streven beide de verbetering van het woonpatrimonium na. Elke woning of kamer dient aan een minimale standaard te voldoen en de verhuurder die de normen niet naleeft, kan via een gedifferentieerd instrumentarium worden aangemaand zich in regel te stellen. Zo kan de verhuurder via strafrechtelijke weg een geldboete worden opgelegd. Maar deze gerechtelijke sanctie fungeert juridisch niet als herstelmaatregel. Dit houdt in dat op basis van de huidige decretale bepalingen in de strafrechtelijke fase geen werken kunnen worden gevorderd of opgelegd om de woning te herstellen. In functie van de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid is een streven naar herstel minstens even essentieel als het sanctioneren van de verhuurder. Het vorderen van de woonconformiteit en het hergebruik van de woning voor de reguliere markt sluiten immers veel nauwer aan op het Vlaamse woonbeleid en zijn vanuit beleidsmatig oogpunt aangewezen.

Daarom is het aangewezen een herstellvordering in de regelgeving in te schrijven. De herstellvordering strekt ertoe het herstel van de gebrekkige toestand van het woonpand gerechtelijk af te dwingen. Hierbij mag het herstel niet worden gekoppeld aan het voortduren van het misdrijf, zijnde de verhuring van de niet-conforme woning, maar wel aan het voortbestaan van de gebrekkige toestand. Op die manier wordt het herstel van de woning mogelijk ook al is de verhuring stopgezet. Ook wordt voorgesteld dat de herstellvordering enkel kan worden ingesteld op voorwaarde dat een woonmisdrijf is vastgesteld. Zo wordt de herstellvordering beperkt tot de woningen die in het kader van een strafprocedure gegrepen zijn.

Aan de herstellvordering kunnen uitvoeringstermijnen worden voorzien en kan een dwangsom worden opgelegd bij niet-uitvoering. Een dergelijke vorm van herstelbeleid is in de stedelijke bouwcodex van de stad Antwerpen ingeschreven. Ook de uitspraken van de correctionele rechtbank van Antwerpen zijn hierop ten dele gesteund en bieden het voordeel dat het herstel gerechtelijk afgedwongen wordt.

## 1.3 Onmiddellijk aanpakken van wantoestanden

In de praktijk wordt de Vlaamse Wooninspectie geconfronteerd met woontoestanden in panden of gebouwen die een onmiddellijk ingrijpen vereisen, naast het verbaliseren van het misdrijf. Momenteel is het gewestelijk instrumentarium in dit opzicht te beperkt.

### 1. *Woonverbod*

De Vlaamse Wooninspectie stelt vast dat in een aantal gevallen een pand wordt verhuurd met het oog op bewoning, terwijl het pand noch bedoeld, noch geschikt is om in te wonen. Het betreft een beperkt aantal gevallen van bewoning in garages, kelders, loodsen, stallen, .... Hier is het aangewezen dat de bevoegde gewestelijke ambtenaar een onmiddellijk woonverbod kan opleggen.

De bijzondere vormen van wonen in het zogenaamde grijze circuit, vormen een ernstige inbreuk op het recht op wonen. Voor deze gevallen dient een onmiddellijke stopzetting van de bewoning te worden opgelegd via een woonverbod. Eventueel kunnen dergelijke woonvormen bestraft worden met een verhoogde strafmaat. Het woonverbod dient uiteraard decretaal te worden ingeschreven. Bovendien kan het negeren van het woonverbod als apart misdrijf worden omschreven.

### 2. *Verzegeling*

Een adequaat handavingsinstrument betreft de verzegeling. De verzegeling verhindert het verdere gebruik van het pand. Momenteel voorziet enkel het Kamerdecreet in de mogelijkheid tot verzegelen van het kwestieuze pand. In de Vlaamse Wooncode is de verzegeling als instrument niet opgenomen. Hoewel in de praktijk nog wordt afgetast wat hieromtrent de mogelijkheden zijn, lijkt het toch aangewezen om naar analogie van het Kamerdecreet de Vlaamse Wooncode op dit punt aan te passen.

### 3. *Inbeslagname*

In de strijd tegen huisjesmelkerij kan het aangewezen zijn om het kwestieuze pand onmiddellijk in beslag te laten nemen (via een bevel van de onderzoeksrechter of Procureur des Konings). De inbeslagname is een sterk signaal vanuit de gerechtelijke overheid en verhindert het verdere gebruik. Uiteraard dient dergelijke maatregel uitdrukkelijk in de decreten te worden ingeschreven, met bepaling van de nadere modaliteiten. Op die manier kan via een gerechtelijke beslissing de verdere bewoning of verhuring op een meer absolute manier worden voorkomen. Een dergelijke maatregel is voorzien in artikel 77 bis van de vreemdelingenwetgeving.

#### 1.4 Andere voorstellen

Andere mogelijke denkpistes werden reeds in eerste jaarrapport vermeld. Naast hoger vernoemde voorstellen kunnen ook de voorstellen van het eerste rapport inspirerend werken in functie van een verbeterde werking. Zo is het onder meer aangewezen om de omschrijving van de constitutieve elementen van het misdrijf in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet op elkaar af te stemmen. In de Vlaamse Wooncode dient het huidig constitutief element inzake verhuur te worden uitgebreid tot de “terbeschikkingstelling”, zoals omschreven in het Kamerdecreet. Dit zou bewijsmoeilijkheden inzake verhuring voorkomen. Deze denkpistes worden ter informatie in bijlage 2 van dit tweede jaarrapport hernomen.



## 2. Convergerend gewestelijk en federaal beleid

De Vlaamse Wooninspectie werd de afgelopen twee jaren veelvuldig geconfronteerd met het verhuren van slechte woningen of kamers, waarvoor stelselmatig een (te) hoge huurprijs wordt gevraagd. Uit de woononderzoeken blijkt dat de verhouding prijs - kwaliteit doorgaans beneden alle peil is, en deze verhouding valt stevast in het nadeel uit van de betrokken bewoners. Ook ontbreekt meestal een degelijke omschrijving van de wederzijdse rechten en plichten en worden vaak mondelinge afspraken over de huurprijs gemaakt. Bovendien worden in dit segment van de woonmarkt vaak kortlopende contracten of afspraken gehanteerd.

Het is als gewestelijke overheid moeilijk een omvattend woonkwaliteitsbeleid uit te stippelen. De minimaal vooropgestelde gewestelijke normen vormen weliswaar de basis van het woonkwaliteitsbeleid en de Vlaamse overheid heeft effectief een instrumentarium uitgewerkt om na te gaan of de woning aan deze normen voldoet. Toch is het Vlaamse woonkwaliteitsbeleid beperkt omdat de bevoegdheid ontbreekt om de private huurmarkt in al haar aspecten te kunnen beheersen. De kwaliteit van de woning, of het ontbreken ervan, is onlosmakelijk verbonden met de prijs die hiervoor wordt gevraagd en de mate waarin de huurder woon(on)zekerheid heeft.

Een omvattend woonkwaliteitsbeleid dient daarom oog te hebben voor de samenhang van al deze aspecten en dient hierop greep te hebben. Bijgevolg zal minstens een convergerend beleid met de federale overheid moeten worden ontwikkeld<sup>20</sup>. Dit is overigens onontbeerlijk omdat het Vlaamse Gewest zich geëngageerd heeft het recht op wonen te willen realiseren. In de Vlaamse Wooncode werden naast woonkwaliteit, ook woonzekerheid en betaalbaarheid als elementen van het recht op wonen opgenomen. Zonder convergerend beleid of zonder ruimere impact op het huurbeleid, kan het Vlaamse Gewest deze opdracht niet ten volle vervullen.

Bovendien is overleg met de federale overheid noodzakelijk omdat ook de federale overheid woonkwaliteitsnormen heeft vooropgesteld binnen de contractuele huurrelatie. Ook hier dienen de normen van beide bestuursniveaus in het verlengde van elkaar te liggen en dient de verhouding te worden geduid tussen de gewestelijke normen die van dwingend recht zijn en de federale woonnormen die gelden binnen de huurrelatie.

Naast een convergerend beleid ten aanzien van de private huurmarkt dient ook in andere domeinen een inhoudelijke afstemming te worden gerealiseerd. Zo voorziet artikel 77 bis van de federale vreemdelingenwet in een aantal sterke maatregelen om huisjesmelkerij aan te pakken. In dit artikel is onder meer bepaald dat de betrokken bewoners op kosten van de verhuurder kunnen worden geherhuisvest. Ook kan het betrokken pand onmiddellijk in beslag worden genomen en is een bijzondere verbeurdverklaring uitgewerkt. Deze strikte maatregelen bieden een functioneel kader waarbinnen de strijd tegen huisjesmelkerij kan worden aangevat, en verlenen de betrokken overheidsinstanties een aantal extra instrumenten. Om het gewestelijk handhavingsbeleid optimaal te schragen - en meer in het bijzonder de lokale diensten toe te laten de betrokken bewoners beter te kunnen herhuisvesten en de verhuring van de kwetsieuzen panden absoluut te verhinderen - is het noodzakelijk dat analoge maatregelen worden opgenomen in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet.

De Vlaamse Wooninspectie en de federale politie treden vaak gezamenlijk op, waarbij én de inbreuken op de gewestelijke decreten én deze van artikel 77 bis van de vreemdelingenwetgeving worden geverbaliseerd en in één gerechtelijk dossier worden gebundeld. Vooral voor de acties die niet stoelen op artikel 77 bis dient het gewestelijk instrumentarium te worden uitgebreid met vernoemde maatregelen.

---

<sup>20</sup> Dit kan eventueel in het kader van de aangekondigde interministeriële conferentie inzake wonen.

### 3. Noodzaak bredere maatregelen

Hoger is reeds aangehaald dat de Vlaamse Wooninspectie op het terrein geconfronteerd wordt met de dwingende wetmatigheden van de huidige woonmarkt. Hierdoor worden de zwakke bewonersgroepen gekanaliseerd naar het slechtste segment van de huurmarkt. Deze wetmatigheden bepalen de materiële context waarbinnen de Vlaamse Wooninspectie dient te werken. De Vlaamse Wooninspectie heeft uiteraard geen greep op de algemene marktfactoren, wel wordt de nood gevoeld om deze beter te beheersen. Hiervoor dient het Vlaamse woonbeleid structureel in te werken op de woonmarkt, gezien er vanuit de huidige private huurmarkt niet de noodzakelijke zelfcorrectie kan optreden.

Het gewestelijk instrumentarium van woonkwaliteitsbewaking werkt momenteel vooral in op de gevolgen voor de zwakke bewonersgroepen van de actuele situatie op de woningmarkt. Dit is uiteraard noodzakelijk, maar niet voldoende. Daarom dringen zich meer globale maatregelen op die gericht zijn op een verruimd en kwalitatief aanbod op de woonmarkt enerzijds en op de betrokken bewonersgroepen anderzijds. Dit jaarrapport heeft niet tot doel deze maatregelen in extenso uit te werken, enkel worden de grote lijnen aangegeven<sup>21</sup>. De hierna volgende structurele maatregelen vormen een belangrijke uitdaging voor het Vlaamse Woonbeleid.

#### 3.1 Herhuisvesting

Reeds in het eerste jaarrapport van de Wooninspectie werd aangegeven dat de herhuisvesting van de bewoners een belangrijk knelpunt vormt in zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure. De stedelijke diensten melden dat het zeer moeilijk is om de bewoners binnen een redelijke termijn kwalitatief te herhuisvesten. De Vlaamse Wooncode legt de taak tot herhuisvesting bij de burgemeesters, maar hiertoe ontbreken vooralsnog de noodzakelijke instrumenten. Zo dient de realisatie van noodwoningen te worden gestimuleerd en ondersteund. Eveneens kan worden voorgesteld om de prioriteitsregeling binnen de sociale huisvesting aan te passen in het licht van kwaliteitsbewaking en in het bijzonder de herhuisvestingsopdracht. Specifiek binnen de strafrechtelijke procedure kan eveneens overwogen worden om de mogelijkheid te voorzien te herhuisvesten op kosten van de verhuurder.

#### 3.2 Saneren van de private woonmarkt

Om het ondersegment van de private woonmarkt beter te beheersen is een meer stelselmatige controle en correctie op de huurmarkt noodzakelijk. De huidige inspanningen om de private huurmarkt te saneren kunnen worden opgevoerd. Ook moet worden onderzocht welke instrumenten een meer systematische controle toelaten. Een systematische controle en een betere beheersing van de kwaliteit van het woonpatrimonium op de private woonmarkt moeten evenwel samengaan met een convergerend federaal huurbeleid. Hierdoor kan het beleid sterker ingrijpen op een aantal nefaste gevolgen van de huurmarkt. Op die manier wordt een groter aandeel kwalitatieve én betaalbare woningen op de private huurmarkt worden nagestreefd.

Een verruimde controle kan worden begeleid door een subsidiestelsel waarbij de renovatie van het oudere woonpatrimonium wordt gestimuleerd. In die optiek wordt gekozen voor een evenwichtig beleid met stimulerende en regulerende maatregelen. In een hernieuwd renovatiebeleid dient een hogere standaard dan de minimale woonkwaliteitsnormen te worden nagestreefd.

---

<sup>21</sup> Dit werd meer uitgebreid beschreven in :

Rapport 'Herhuisvesting bij onbewoonbaar verklaarde woningen. Knelpunten en krachtlijnen voor mogelijke oplossingen"', Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Woonkwaliteitsbewaking, i.s.m. Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, Commissie Huisvesting, 2003.

### 3.3 Aanbod sociale huurwoningen en inschakeling private huurmarkt

De toegenomen druk op de private huurmarkt vereist blijvende inspanningen vanuit de overheid op het terrein. De maatregelen dienen te resulteren in een verhoging van het aanbod betaalbare én kwalitatieve woningen op de sociale en op de private huurmarkt. Het realiseren van bijkomende sociale huurwoningen blijft dan ook een prioriteit. Maar, daarnaast is de inschakeling van de private huurmarkt met het oog op sociale verhuring evenzeer essentieel. Het inschakelen van de private huurmarkt via geëigende partners zal tevens met zich meebrengen dat de druk vermindert op de traditionele sociale huurmarkt. In de eerste plaats is hier een rol weggelegd voor de sociale verhuurkantoren, maar ook de andere huisvestingsactoren kunnen hierin betrokken worden.

### 3.4 Begeleidende maatregelen voor de bewoners

De sanering van het slechtste segment op de private huurmarkt, wat ten dele kan gerealiseerd worden via de instrumenten van woonkwaliteitsbewaking, dient te worden geflankeerd door begeleidende maatregelen. De maatregelen zijn er op gericht een oplossing te bieden voor de huisvestingssituatie van de betrokken bewoners. De finaliteit van de begeleidende maatregelen is dan ook een betaalbare én kwalitatieve woning voor de betrokken bewonersgroepen.

Eerder werd gewezen op het belang van de herhuisvestingsinstrumenten en het verhoogde aanbod op de private en sociale huurmarkt. Daarnaast dient eveneens het huursubsidiestelsel te worden herwerkt. Hierbij is het van belang een ruimer toepassingsgebied te voorzien en het stelsel te enten op woonkwaliteitsbewaking. Het voorstel om het huursubsidiestelsel inhoudelijk te herwerken is niet nieuw en houdt de vraag in naar de uitvoering van wat de Vlaamse Wooncode hieromtrent bepaalt. De implementatie van dit deel van de Vlaamse Wooncode zal impulsen geven aan een betere kwaliteitsbewaking enerzijds én resulteren in een betere begeleiding van de betrokken bewonersgroepen anderzijds.

Het feit dat een aantal voorstellen beleidsmatig nog niet zijn uitgewerkt, betekent niet dat de ingeslagen weg niet moet worden verder gezet. Het blijft uiteraard aangewezen om het slechte gedeelte van de woonmarkt te controleren en te corrigeren, zowel via de administratieve als via de strafrechtelijke procedure. Er is immers geen valabel alternatief. Niet optreden zou enkel betekenen dat de slechte toestand van het patrimonium bestendig wordt, wat maatschappelijk niet te verdedigen valt. Met de toepassing van het instrumentarium kwaliteitsbewaking daarentegen, wordt stevast op de verantwoordelijkheid van de verhuurder gewezen en wordt conforme verhuring nagestreefd.

## VI. DE UITDAGINGEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Het kader waarbinnen de Vlaamse Wooninspectie de afgelopen twee jaren heeft gefunctioneerd, is welomlijnd. De positie van de strafrechtelijke aanpak binnen woonkwaliteitsbewaking is omschreven en de prioriteiten zijn richtingaangevend.

In de praktijk dienen zich een aantal nieuwe ontwikkelingen aan. De Vlaamse Wooninspectie is hierbij op een tweesprong aanbeland. Het derde werkjaar kan enerzijds een consolidatie inhouden van de activiteiten en de werkwijze, anderzijds dienen een aantal aspecten binnen de werking te worden uitgeklaard.

De beleidskeuze om de strafrechtelijke aanpak in het woonkwaliteitsbeleid in beginsel te positioneren na de administratieve procedure, en als sluitstuk te laten functioneren van een specifiek instrumentarium, blijft als optie waardevol. Toch gebiedt de praktijk, en meer bepaald de vragen vanuit de lokale samenwerkingsverbanden en de gerechtelijke autoriteiten, deze beleidskeuze te nuanceren. Deze **aangevraagde onderzoeken worden in prioriteit op gelijke** hoogte geplaatst van de acties voortvloeiend uit de opvolging van de administratieve procedure. Deze specifiek geïnitieerde onderzoeken 'ontginnen' vaak een bijzondere woonproblematiek die anders niet aan de oppervlakte komen, en nemen meer en meer een belangrijke plaats in de werking van de Vlaamse Wooninspectie.

Ook de inschakeling van de Vlaamse Wooninspectie in probleemsituaties met gecumuleerde misdrijven moet worden overwogen in het licht van de doelstellingen van woonkwaliteitsbewaking. Zoals hoger gesteld is een groot deel van de acties mede georganiseerd om andere misdrijven aan te pakken, en is de woonproblematiek een onderdeel van een bredere problematiek. Als Vlaamse Wooninspectie menen we te moeten bijdragen aan dergelijke acties, maar de inbreng is uiteraard beperkt tot de eigen bevoegdheid. De woonproblematiek als onderdeel van een **gecumuleerde problematiek dient blijvend te worden aangepakt**.

Het actieterrein ligt momenteel in grote mate in de twee grootste steden van Vlaanderen, Antwerpen en Gent, omdat de woonproblematiek er eerder structureel en niet-occasioneel is. Het is evenwel van belang het **actieterrein uit te breiden naar de regionale steden** en deze meer te betrekken bij de activiteiten van de Vlaamse Wooninspectie. Een aantal regionale steden hebben reeds afgelopen werkjaar met de Vlaamse Wooninspectie een structureel samenwerkingsverband ontwikkeld in het kader van de strafrechtelijke aanpak. De praktijk in onder meer Mechelen, Oostende, Kortrijk en Sint-Truiden toont aan dat ook in de regionale steden de problematiek niet-occasioneel is. De uitdaging om in meerdere regionale steden structureel en in samenwerkingsverband op te treden dient in het derde jaar te worden aangegaan.

Tenslotte dienen een aantal fundamentele keuzes te worden gemaakt en moet worden uitgeklaard hoe de rol van de Vlaamse Wooninspectie op termijn moet worden ingevuld.

Indien er geopteerd wordt om het allerslechtste segment meer stelselmatig en gestructureerd aan te pakken, dan kan deze opdracht vanuit de huidige personeelscapaciteit onvoldoende gerealiseerd worden. De Vlaamse Wooninspectie beschikt actueel over 12 personeelsleden en ervaart een tekort aan personeelscapaciteit om de problematiek in de grootsteden Antwerpen en Gent ten volle aan te kunnen. Om blijvend te **kunnen ingaan op de huidige aanvragen, dringt zich een toename met tenminste de helft van het huidige personeelsbestand op**.

Maar ook op andere vlakken dringen zich fundamentele beleidskeuzes op. In de strafrechtelijke aanpak beschikt men, onder meer omwille van de toekenning van de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie en de samenwerking met andere politiediensten, over een meer slagkrachtig instrument om de ontoelaatbare woonvormen aan te pakken dan in de administratieve procedure. Om het ondersegment van de woonmarkt in zijn geheel te saneren, is het noodzakelijk om de **uitbreiding van het strafrechtelijke instrumentarium decretaal** vast te leggen.

Uiteraard dienen de keuzes te worden gekaderd en ingebed binnen een bredere beleidsvisie waar ruimer aandacht wordt besteed aan de private huurmarkt in al haar aspecten. Om de private huurmarkt in haar geheel beter te beheersen, en in het bijzonder de mistoestanden uit te bannen, moeten het instrumentarium en de beleidsmaatregelen scherper worden afgelijnd.

## VII. BESLUIT

Na twee werkjaren heeft de Vlaamse Wooninspectie onmiskenbaar een plaats verworven binnen het Vlaamse woonbeleid. Het strafrechtelijke luik van kwaliteitsbewaking is complementair aan de andere instrumenten van woonkwaliteitsbewaking, en is er het sluitstuk van. De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen het verhuren van ongeschikte en onbewoonbare woningen en kamers. In haar activiteiten op het terrein richt de Wooninspectie zich op de meest ernstige gevallen van misbruik, en verwerft hierdoor een eigen positie binnen het Vlaamse woonbeleid.

**Op het terrein heeft de Vlaamse Wooninspectie afgelopen werkjaar een goed resultaat kunnen neerzetten. Er werden 473 wooneenheden onderzocht en in drie kwart van de gevallen drong zich een proces-verbaal op.** Er werden 76 acties gevoerd in 129 panden en voor 361 wooneenheden werd een PV opgesteld. Dit betreft een verdubbeling ten opzichte van het eerste werkjaar.

De wooneenheden waarvoor een proces-verbaal is opgemaakt, vertonen meerdere zware gebreken met ernstige veiligheidsrisico's. De meerderheid (56%) van de geverbaliseerde wooneenheden zijn kamers.

**De hoofdmoot van de activiteit is te situeren in Antwerpen en Gent.** Deze grootsteden kennen een bijzondere woonproblematiek van onder meer verouderde, uitgeleefde buurten en kennen een verhoogde concentratie aan zwakke bewonersgroepen. Deze bewonersgroepen zijn noodgedwongen aangewezen op het ondersegment van de woonmarkt.

Ook buiten Antwerpen en Gent heeft de Vlaamse Wooninspectie in het tweede jaar meer activiteit ontwikkeld, en het aantal betrokken steden en gemeenten is hier eveneens verdubbeld.

De **bewoners** van de onderzochte wooneenheden worden gekenmerkt door hun **sociaal-economisch zwak profiel**. 76% van de bewoners is vreemdeling en 55% is alleenstaand. Een deel van de acties steunen op meerdere inbreuken. De woonproblematiek kan verweven zijn met andere vormen van sociale uitbuiting, zoals illegale tewerkstelling, mensenhandel of prostitutie.

In het profiel van de **verhuurders** is het seriële aspect een belangrijke indicator. Seriële verhuring, waarbij een verhuurder meerdere slechte wooneenheden verhuurt, duidt vaak op een verzwarend element in het dossier. Er wordt vastgesteld dat een beperkte groep van verhuurders een ruim deel van de wooneenheden voor hun rekening neemt. Zo verhuren 10 seriële verhuurders 35% van de geverbaliseerde wooneenheden. Bij verhuurders die één of twee slechte wooneenheden verhuren, was een ruim deel van deze wooneenheden reeds eerder onbewoonbaar verklaard en lag het strafpuntenaantal in deze gevallen hoog.

**De resultaten op het terrein zijn verwezenlijkt dankzij de samenwerking met de betrokken partners**, in de eerste instantie de gemeentelijke en de politionele diensten. Deze diensten vervullen onmiskenbaar een fundamentele rol binnen het werkkterrein van de Vlaamse Wooninspectie. Het aanbrenge en detecteren van probleemsituaties, maar ook de begeleiding van de betrokken bewoners zijn cruciale taken binnen de uitoefening van het handhavingsbeleid.

Eveneens is de inbreng van de gerechtelijke instanties voor de werking van de Vlaamse Wooninspectie onbetwistbaar van belang. Cruciaal in het kader van de opsporingspraktijk zijn ondermeer de rechtstreekse vragen om op te treden, en de steun in de afwikkeling van specifieke dossiers. Nog van groter belang is uiteraard de vervolging van de aangemelde inbreuken. Tijdens het tweede werkjaar kon dan ook worden vastgesteld dat de gerechtelijke autoriteiten terzake een aantal vonnissen hebben geveld. Deze vaststelling is verheugend omdat het strafrechtelijke luik van kwaliteitsbewaking hiermee zijn ultieme sluitstuk vindt.

Tenslotte staat de Vlaamse Wooninspectie de volgende jaren voor een aantal **uitdagingen**. Hoogstwaarschijnlijk kampen buiten Antwerpen en Gent ook andere steden met een meer structurele woonproblematiek. Dit wordt althans vermoed op basis van de strafrechtelijke aanpak in een aantal regionale steden. Het aanpakken van de woonproblematiek in meerdere regionale steden is een aandachtspunt voor de volgende jaren. Ook dringen zich op beleidsmatig vlak een aantal keuzes op.

Zo moet worden overwogen of de Vlaamse Wooninspectie geen slagkrachtiger instrumentarium moet worden toebedeeld. Het stelselmatig aanpakken van het ondersegment van de private huurmarkt, waar ook andere problemen opduiken, vereist efficiënte instrumenten, maar ook afspraken met andere overheden. Denken we maar aan het federale vreemdelingenbeleid of het huurbeleid. De bijzondere betrokkenheid van de Vlaamse Wooninspectie op deze beleidsdomeinen en de positie van de Vlaamse Wooninspectie hierin, veronderstellen ongetwijfeld keuzes en afspraken met andere overheden. Maar ook binnen het Vlaamse woonbeleid dient te worden uitgeklaard hoe en in welke mate de private huurmarkt, en in het bijzonder het kwalitatief ondermaatse segment, beter dient te worden beheerst. In dit jaarrapport worden hiertoe de nodige aanzetten gegeven, en worden voorstellen geformuleerd die richtinggevend kunnen zijn.

## **BIJLAGE 1 : COÖRDINATEN WOONINSPECTIE**

---

**MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP  
AROHM  
AFDELING FINANCIERING HUISVESTINGSBELEID  
WOONKwalITEITSBEWAKING**

**WOONINSPECTIE West-Vlaanderen**

De heer Krist Windels  
Coördinator Wooninspectie  
Werkhuisstraat 9  
8000 - BRUGGE  
TEL. 050-44 28 46

**WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen**

Mevrouw Joke de Vreeze  
De heer Jan Mertens  
Coördinator Wooninspectie  
Gebr. Van Eyckstraat 4-6  
9000 - GENT  
TEL. 09-265 46 69

**WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant**

De heer Ian Van de Maele  
Coördinator Wooninspectie  
Blijde Inkomststraat 103-105  
3000 - LEUVEN  
TEL. 016-24 97 47

**WOONINSPECTIE Limburg**

De heer Dirk Van Gestel  
Coördinator Wooninspectie  
Taxandria-Center  
Gouverneur Roppesingel 25  
3500 - HASSELT  
TEL. 011-26 41 24

**WOONINSPECTIE Antwerpen**

Mevrouw Krista Van Boeckel  
Coördinator Wooninspectie  
Vlaams Administratief Centrum  
Copernicuslaan 1 bus 27  
2018 - ANTWERPEN  
TEL. 03-224 61 06



**PERSCONTACTEN**

Mevrouw Lize Haagdorens  
Woordvoester  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20  
1000 - BRUSSEL  
TEL. 02-553 62 57

**PROJECTLEIDING EN ALGEMENE COÖRDINATIE**

De heer Pol Van Damme  
Adjunct van de directeur  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20  
1000 - BRUSSEL  
TEL. 02-553 82 60

**LEIDING AFDELING FINANCIERING HUISVESTINGSBELEID**

Mevrouw Hilde Van den Bosch  
Afdelingshoofd a.i.  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20  
1000 - BRUSSEL  
TEL. 02-553 84 38

## **BIJLAGE 2 : NAAR EEN EFFICIENTE HANDHAVING IN DE WONINGKWALITEITSZORG**

---

Bij ministerieel besluit van 12.12.2001 werden de ambtenaren aangewezen bevoegd voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen. Inzake de kwaliteitsbewaking werden o.a. de ambtenaren aangewezen bevoegd voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsnormen. Het besluit trad in werking vanaf 01.01.2002.

Twee maanden eerder waren de 5 coördinatoren en technici aangeworven. Zij vormen de wooninspectie die op het terrein de handhaving gestalte moet geven.

In een eerste fase werden de verschillende actoren, actief binnen het kader van kamerdecreet en Vlaamse Wooncode, gecontacteerd : steden, gemeenten, OCMW's, parketten en politiediensten. Waar mogelijk en waar de behoefte zich voordeed werd/wordt geparticipeerd in periodieke overlegstructuren die de woningproblematiek tot voorwerp hebben.

De bedoeling van deze informatieronde was dubbel :

- vooreerst het inwinnen van informatie over de concrete vragen, noden, werking op het terrein en daarmee de opbouw van een netwerk van contacten om de samenwerking met eerstelijnsinstanties en andere actoren te optimaliseren.
- anderzijds het verstrekken van informatie over de eigen werking, doelstellingen en mogelijkheden om het terrein te sensibiliseren en oplossingen aan te reiken voor problemen i.v.m. woningkwaliteitszorg die vroeger onaangeroerd bleven.

Om tot een uniforme aanpak te komen binnen de verschillende provinciale cellen worden met coördinatoren en technici maandelijkse evaluatievergaderingen gehouden.

O.m. om te putten uit reeds opgedane ervaring in vergelijkbare disciplines en om op termijn tot een gecoördineerde aanpak te komen werden tevens contacten gelegd met andere inspectiediensten.

Deze aanpak heeft op korte tijd vruchten afgeworpen. In verschillende provincies en steden wordt de wooninspectie actief betrokken bij reeds bestaande handavingsinitiatieven en overlegstructuren. Elders wordt de wooninspectie aangezocht om autonoom haar vaststellings- en opsporingsbevoegdheden aan te wenden.

Al bij de eerste contacten met parketten, steden en gemeenten, administraties en eerstelijnsinstanties zijn ook de beperkingen van de vigerende regelgeving en de bijhorende handavingsinstrumenten gebleken. Rekening houdend met de praktijk werd gestart met een doorlichting van het bestaande handavingsinstrumentarium en werd een vergelijking gemaakt met het instrumentarium in andere gelijkaardige bijzondere strafwetgeving. Vooral werd hierbij rekening gehouden met opmerkingen van parketmagistraten, politiediensten en andere inspectiediensten welke naar de toekomst niet alleen de aangewezen partners zullen zijn, maar die bovendien over een rijke professionele ervaring beschikken.

Dit alles heeft aanleiding gegeven tot hiernavolgende nota waarin het coördinatorenteam een aantal voorstellen formuleert die tot doel hebben de efficiëntie van het vaststellings- en opsporingsbeleid te vergroten, maar tegelijk het juridisch instrumentarium uit te breiden om ook naast en nog vóór de strafrechtelijke aanpak handhaving af te dwingen.

Bij het formuleren van de voorstellen werd uitgegaan van een aantal premissen :

- de **efficiëntie** en het afschrikkingseffect van de voorgestelde procedures dient reëel te zijn.
- er wordt gestreefd naar **uniformiteit** met reeds in andere takken bestaande bijzondere strafwetgeving en strafrechtspleging. Een meer uniforme aanpak kan slechts tot meer rechtszekerheid leiden en mogelijk op termijn tot een multidisciplinaire inzet van personeel. Bij

acties met andere inspectie- en/of politiediensten kan dit slechts tot een eenvoudiger en makkelijker te coördineren optreden leiden.

- uitgangspunt was verder dat **zo min mogelijk afbreuk aan het eigendomsrecht** zou worden gedaan.
- de onderstaande voorstellen houden geen vraag in naar meer materiële werkingsmiddelen, wel naar meer juridische middelen die eveneens een **kostenbesparend** effect sorteren.
- streefdoel is te komen tot een verdere **responsabilisering** van de dader door toerekening van de kosten welke hij veroorzaakt.
- centraal bij dit alles staat de **complementariteit** en de **dienstbaarheid** van het optreden van de Wooninspectie t.a.v. het reguliere politioneel opsporingswerk en de parketten toe; dit alles in het licht van het nieuwe veiligheidsdenken.

Het is daarbij onze overtuiging dat mits uitbreiding van de instrumenten die haar ter beschikking staan, de wooninspectie haar complementaire, maar noodzakelijke taak zal kunnen vervullen. Bijgevolg volgende voorstellen ter overweging :

### ***1. Heromschrijving van de constitutieve elementen van de misdrijven zoals omschreven in de artt. 17 Kamerdecreet en art. 20 Vlaamse Wooncode.***

Gebleken is dat begrippen zoals : woning, verhuur, terbeschikkingstelling om niet, onroerend goed, hoofdverblijfplaats, ... een eigen definiëring krijgen in de woningkwaliteitsdecreten die soms zeer sterk afwijkt van de definities in het gemeen recht. Dit werkt verwarrend en zal mogelijk aanleiding geven tot eindeloze juridische discussies voor de strafrechter waarbij allicht de “onoverwinnelijke dwaling” zal kunnen worden ingeroepen . In geval van twijfel zal de strafrechter niet anders kunnen dan de vrijspraak uitspreken, wat de handhaving op het terrein aan geloofwaardigheid dreigt te doen verliezen. Bovendien leiden de begrippenomschrijving en de omschrijving van de misdrijven met hun constitutieve elementen tot een voor de praktijk vernauwd toepassingsgebied en waardoor zelfs de meest flagrante inbreuken niet zouden kunnen worden aangepakt in het kader van de strafrechtelijke Handhaving. Een aantal voorbeelden :

- Het begrip woning in de VWC blijft beperkt tot onroerende goederen, of delen ervan met hoofdzakelijke huisvestingsbestemming. Deze definitie beperkt het toepassingsgebied van de VWC sterk waardoor problematische woonvormen dreigen niet te kunnen worden aangepakt : caravans, boten, woonwagens, bedrijfsruimtes, tijdelijke verblijven, seizoen(arbeids)woningen, ... enz. hebben vaak een roerend karakter, een niet-hoofdzakelijke huisvestingsbestemming of zelfs administratief helemaal geen huisvestingsbestemming, maar verbergen vaak de meest schrijnende vormen van bewoning en bewonerexploitatie, of gevallen waarbij er samenhang is met andere vormen van criminaliteit (mensenhandel, inbreuken vreemdelingenwet, verblijfsdelicten, e.a ...).
- “Verhuring” is in het gemeen recht per definitie een contract ten bezwarende titel (art. 1709 B.W.). Hieraan wordt geen afbreuk gedaan in de Vlaamse Wooncode. In het Kamerdecreet daarentegen wordt verhuring o.m. ook omschreven als “ terbeschikkingstelling om niet” d.i. het tegenovergestelde van de gemeenrechtelijke definitie. Om aan deze begripsomschrijving te verhelpen zou overwogen kunnen worden het begrip verhuur in art. 17 te vervangen door terbeschikkingstelling ten bezwarende titel of om niet. Dit zou een einde stellen aan de begripsverwarring met het gemeen recht én tegelijk het toepassingsgebied ook uitbreiden tot die gevallen waarin minderwaardige woningen gratis ter beschikking worden gesteld aan slachtoffers/mededaders van criminele feiten/netwerken (vb. doorgangswoningen bij mensenhandel; de werkgever t.a.v. zijn illegale werknemers; ...). Om diezelfde reden zou ook de wooncode in die zin kunnen worden aangepast opdat wooncode en kamerdecreet zouden worden omgesmeed tot hanteerbaarder instrumenten voor de aanpak van de georganiseerde criminaliteit.
- “Verhuurder” gedefinieerd zoals in art. 2, 10° Kd. kan een onderverhuurder niet vervolgd worden daar hij geen (mede)eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder, of lasthebber is. Voornamelijk in de kamerverhuur komt het voor dat verhuur aan de bewoners gebeurt door een vennootschap-onderverhuurster, waardoor de onontvankelijkheid van de strafvordering dreigt.

## **2. Heromschrijving van de strafbaarstellingstechniek in de decreten VWC en Kd.**

Momenteel stellen de artt. 17 Kd. en 20 VWC enkel schendingen van de respectievelijke decreten strafbaar. Vergelijkbaar met het decreet op de ruimtelijke Ordening is het aangewezen de plaatselijke strengere gemeentelijke of stedelijke norm eveneens strafbaar te stellen, met opsporingsbevoegdheid voor de wooninspectie. De ondersteuning die de wooninspectie hier kan bieden naar het plaatselijk niveau toe, kan de gemeentelijke/stedelijke autonomie schragen en de plaatselijke administraties ontlasten.

In dezelfde optiek dient de strafbaarstelling te worden uitgebreid voor verhuring die doorgaat nadat de burgemeester overeenkomstig zijn algemene bevoegdheid art. 135 Gem. W. tot ongeschikt/onbewoonbaarverklaring overging op andere gronden dan de niet-naleving van de normen van het Kamerdecreet en Vlaamse Wooncode.

## **3. De strafmaat**

De huidige strafmaat in de VWC (max. boete 2500 euro) houdt een aantasting in van de autonomie van de strafrechter daar deze de ernst en omvang van het misdrijf niet echt kan bepalen omdat er enkel zeer lichte geldstraffen zijn voorzien. Het kamerdecreet voorziet weliswaar in hogere boetes (tot 50.000 euro), maar ook hier ontbreekt het de rechtbank aan beoordelingsvrijheid om al dan niet in gevangenisstraffen te voorzien. Dit zou nochtans zijn nut hebben bij beoordeling van georganiseerde netwerken of onverbeterlijke recidive.

Het optrekken van de strafmaat voor zowel de VWC als het Kd. tot op het niveau van art. 146 van het decreet ruimtelijke ordening (8d.-5jr. gevangenisstraf en/of een boete) overigens met verlaging van de benedengrens lijkt aangewezen. Een uniforme straftoemeting zal de rechtszekerheid van de burger ten goede komen, en de beoordelingsvrijheid van de strafrechter herstellen. In de afweging van de financiële voor/nadelen, gaat van de bestaande (VWC)strafmaat alvast geen afschrikking uit.

In diezelfde optiek weze opgemerkt dat de invoering van gevangenisstraffen op zich als afschrikking dient te worden beschouwd eerder dan de effectieve bestraffing hiermee. De verwachting is dat het vrijwel nooit of zeer zelden zal voorkomen dat effectieve gevangenisstraffen worden opgelegd voor inbreuken tegen de woningkwaliteit. Niettemin blijft het opleggen van een zelfs volledig voorwaardelijke straf van 3 maand zijn afschrikkingseffect hebben gezien de mogelijke gevolgen hiervan.

Een realistische aanpassing van de strafmaat is onontbeerlijk voor een efficiënt handhavingsbeleid.

## **4. Equivalente maatregelen**

In het kader van de vreemdelingenwetgeving worden maatregelen genomen ter bescherming van de vreemdelingen. Equivalente maatregelen op Vlaams niveau zijn aangewezen waarbij o.m. in herhuisvesting kan worden voorzien en waarbij de kosten verhaald kunnen worden zijn aangewezen. Ook moet worden nagegaan of het sociaal beheer niet aangewend kan worden om op korte termijn het herstel van de gebrekkige toestand te realiseren. Dit kan als de wachttijd voor de toepassing van het sociaal beheer ingekort zou worden in geval van strafrechtelijke aanpak.

## **5. Opname Mededaderschap-medeplichtigheid en beoordeling verzachtende omstandigheden**

Art. 100 Strafwetboek strekt ertoe dat zonder uitdrukkelijke opname in de bijzondere wetten en verordeningen, noch de bepalingen i.v.m. mededaderschap (hfdst. VII), noch deze i.v.m. verzachtende omstandigheden (art. 85 Sw.) van toepassing zijn.

In tegenstelling tot wat gebruikelijk is in de bijzondere strafwetgeving, worden hfdst. VII en art. 85 Sw. niet uitdrukkelijk van toepassing verklaard in de VWC en Kd.

De rechter zal m.a.w. geen rekening kunnen houden met verzachtende omstandigheden.

Bovendien zal lastens de mede-dader of medeplichtige geen straf kunnen worden gevorderd. Bij twijfel zal ook hier de rechter dienen vrij te spreken. Onafgezien hiervan zal het in vele gevallen zeer moeilijk/onmogelijk zijn om na te gaan wie respectievelijk dader/mededader/medeplichtige is wat niet alleen aanleiding kan geven tot meer betwisting voor de rechtbanken, maar tevens tot bijkomende onderzoeksdaeden, administratie, enz. welke bij bewezen deelname aan een misdrijf kunnen worden vermeden (vb. discussie tussen zaakvoerder-verhuurder en zijn vennootschapverhuurder). Het is dan

ook aangewezen zowel Hfdst. VII als art. 85 Sw. uitdrukkelijk van toepassing te verklaren op de misdrijven ex. VWC en Kd.

Het valt te verwachten dat de opname van de mogelijkheid mededaderschap-medeplichtigheid te bestraffen tot een meer verantwoordelijke naleving van de woningkwaliteitsdecreten zal leiden (schuldige nalatigheid zal op deze wijze bestraft kunnen worden). Tevens kan worden overwogen om ook de voorbereidende handelingen, zoals de oprichting van vennootschappen in functie van huisjesmelkerij, strafbaar stellen.

#### **6. “Verhinderings van toezicht”**

Daar het optreden van de wooninspectie ingeval weigering van medewerking van een verdachte gepaard gaat met beperkingen van de rechten en vrijheden van een verdachte die verzegeling of huiszoeking dreigt te moeten ondergaan, is het verantwoord het actief verhinderen door een verdachte van het toezicht door de controleurs en adviseurs kwaliteitstoezicht apart strafbaar te stellen. Hiertoe dienen wel uitdrukkelijke criteria te worden bepaald. De afschrikking welke hiervan uitgaat zal in een aantal gevallen zeker bijdragen tot een betere medewerking en dus kortere en administratief minder zware procedure lastens een verdachte. Dit kan overigens ook in diens voordeel spelen, daar een actieve verhindering uiteraard tot hogere gerechtskosten zal leiden.

De aandacht dient er op gevestigd dat in zowat elke bijzondere strafwetgeving dergelijk afzonderlijk misdrijf is voorzien, waarvan de inbreuk vast te stellen is door de toezichthoudende instantie (inspectiedienst) en de strafmaat dezelfde is als deze van de te onderzoeken inbreuken (Soc. Inspectie, Afvalstoffendecreet, Bodemsanering, Grondwater, Milieuvergunning, ...).

#### **7. Terugkoppeling**

Art. 12 Wet Arbeidsinspectie voorziet dat elke beslissing i.v.m. de strafvordering of m.b.t. administratieve boetes op eenvoudige vraag moet ter kennis worden gebracht. Dit heeft in de praktijk ertoe geleid dat periodieke overzichten worden verstrekt door het auditoraat. Deze gegevens blijken zeer nuttig voor het (bij)sturen van het beleid. Inschrijving in de decreten kan nuttig zijn.

#### **8. Mogelijkheid tot het opleggen van administratieve boetes**

Voor verschillende inspectiediensten is deze mogelijkheid voorzien. Voor de betichte heeft dit het voordeel dat hij na aanpassing van de situatie aan de normen onmiddellijk weet wat de gevolgen zijn en dat betaling van de administratieve boete hem van verdere strafvervolgung ontslaat. Voor de gerechtelijke autoriteiten en de administratie voorkomt dit verdere administratie bij opvolging van de dossiers. De parketten worden bijgevolg meer ontlast.

Hieraan dienen duidelijk voorwaarden te worden verbonden zoals vb. :

- geen recidive (voorgaanden)
- de conformiteit dient te worden vastgesteld in een technisch verslag
- ...

#### **9. Responsabilisering bij herhuisvesting**

De herhuisvestingskosten bij ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen een ontremmend effect hebben naar initiatieven terzake door administratieve overheden. Om elke betwisting i.v.m. de verhaalbaarheid te vermijden is het aangewezen uitdrukkelijk de kosten van herhuisvesting voor de overheden (gemeente, stad, gewest, ...) verhaalbaar te verklaren op de veroordeelde. Een burgerlijke partijstelling brengt evenwel niet-verhaalbare kosten met zich : advocaat, administratie enz... Hierbij kan de orde van advocaten een nuttige rol spelen. Daar dergelijke vordering in wezen een “herstelvordering” betreft, is het verantwoord dat de administratieve overheid de mogelijkheid krijgt deze vordering begeleid van stukken per gewone brief over te maken aan het parket, waarna het openbaar ministerie ter zitting de vordering zonder verdere formaliteiten voorlegt aan de rechtbank (analogie art. 149 § 3 Decr. R.O.).

### ***10. Ambtshalve mededeling/opvraging relevante informatie aan/van andere administraties***

In het licht van een naar de toekomst meer multidisciplinair gecoördineerd optreden is vlotte gegevensuitwisseling tussen verschillende administraties en politionele diensten onontbeerlijk. Dit vermijdt nodeloos dubbel werk en kosten. V.w.b. gegevensuitwisseling met gewestelijke diensten is het aangewezen dat dit decretaal wordt geregeld. Probleem is dat nogal wat nuttige en noodzakelijke informatie bij de federale overheid ondergebracht is, enkel te verkrijgen tegen betaling : hypotheekbewaring, fiscus, registratie, handelsregister, .... Om een vlot verloop van de onderzoeken te garanderen en kosten te besparen, zijn mogelijk wetgevende initiatieven noodzakelijk.

### ***11. Herstel- of stakingsvordering op straffe van dwangsom***

Naar analogie met het decreet Ruimtelijke Ordening (art. 149) is het aangewezen te voorzien in een stakings- en herstellvordering die toelaat de eigenaar op straffe van een dwangsom de eigenaar aanpassingswerken te doen uitvoeren binnen een door de rechtbank opgelegde termijn. Hierbij dient wel rekening er mee te worden gehouden dat met de beëindiging van de huurovereenkomst het wooncode-misdrijf ophoudt zonder dat de woning normconform is. In alle hypothesen dient voorzien dat na veroordeling de aanpassing moet kunnen worden bevolen, ook na huurbeëindiging. Eventueel kan een mogelijke regeling worden gemoduleerd naargelang de vergunbaarheid van de werken of de mogelijkheid tot subsidieaanvraag.

Het verdient de voorkeur dat ook hier de analogie met het decreet ruimtelijke ordening wordt doorgetrokken en dat burgerlijke partijstelling kan per eenvoudige brief zowel door de gewestelijke ambtenaar als door het college van burgemeester en schepenen met mogelijke voorrangstelling. Dit zal de plaatselijke bestuurders de gelegenheid bieden toch initiatieven te ontwikkelen die naar de betrokkenen toe een gewestelijk karakter hebben. De mogelijkheid om eenzelfde vordering voor de burgerlijke rechter te brengen dient te worden overwogen (art. 151 Decr. R.O.-analoog).

### ***12. Brandveiligheid***

Overeenkomstig beide decreten moet de woning voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid. Een belangrijke leemte betreft het gebrek aan objectieve criteria op het niveau van het Vlaamse Gewest, in het bijzonder om oude panden te kunnen beoordelen. Het opstellen van objectieve criteria terzake is noodzakelijk.

### ***13. Andere***

#### **- Publiciteit**

Overwogen dient te worden of de dagvaarding voor de correctionele rechtbank en het eindvonnis niet verplicht dienen te worden ingeschreven op de rand van de overschrijving van de eigendomstitel bij registratie en/of hypotheekbewaarder. Deze inschrijving die in de tijd kan worden beperkt (vb. 5 jaar) zal onvermijdelijk de kredietwaardigheid van een eigenaar aantasten, wat deze ten alle prijze zal willen vermijden. Ook de verplichting m.b.t. het “doorhalen” kan worden overwogen. Een eventuele regeling dient evenwichtig te zijn en de betrokkenen de nodige garanties te bieden.

#### **- Tegenstelbaarheid van veroordelend vonnis aan derden-verkrijgers**

Voor zover de eigendomstitel van derden-verkrijgers niet is overgeschreven voor de inschrijving van de dagvaarding zal het vonnis hen tegensprekelijk zijn en ten laste van hun onroerend goed worden uitgevoerd. (art.162 Decr. R.O.-analoog).

#### **- Decretale hypotheek**

Zowel v.w.b. de kosten van herstel (herhuisvesting) als de kosten van gedwongen vonnisuitvoering dient decretaal te worden voorzien in de mogelijkheid voor de gemeenten en het gewest een hypothecaire inschrijving te nemen op het onroerend goed. Decretaal dient echter ook te worden aangenomen dat de inschrijving in de tijd wordt beperkt en dat waarborgen worden voorzien waardoor een evenwichtige regeling tot stand komt met de nodige garanties voor de betrokkenen op het stuk van doorhaling. Daarmee zal in veel gevallen een situatie van georganiseerd onvermogen voorkomen kunnen worden.

**Maatregelen in het kader van de vreemdelingenwetgeving ter  
bescherming van de vreemdelingen.**

Artikel 77 bis van de 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).

1) Op de verhuur of terbeschikkingstelling van enig onroerend goed met de bedoeling om een abnormaal profijt te realiseren én met misbruik van de kwetsbare positie waarin een vreemdeling zich bevindt ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, staan strenge straffen. Deze straffen variëren van 1 tot 5 jaar gevangenisstraf en een geldboete van 500 tot 25.000 BEF. Deze straffen worden bovendien verzwaard voor daders die van het misdrijf een gewoonte maken of wanneer het misdrijf een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft.

2) De procureur des Konings of de onderzoeksrechter kan beslag leggen op het onroerend goed, waarvan sprake onder punt 1). In dat geval moet dat onroerend goed worden verzegeld óf ter beschikking gesteld worden van het OCMW teneinde het op te knappen en te verhuren.

3) De vreemdelingen die het slachtoffer zijn van het bovenvermeld misdrijf worden opgevangen of geherhuisvest op kosten van de verdachte.

4) De bijzondere verbeurdverklaring, zoals bedoeld in artikel 42, 1°, van het Strafwetboek, kan worden toegepast op het onroerend goed, waarvan sprake onder punt 1), ook al zijn zij niet het eigendom van de veroordeelde.