



**RAPPORT**  
**1 JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE**  
**november 2001- november 2002**

**EEN EVALUATIE**  
**november 2002**



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

## INHOUDSTAFEL

<b>I. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>II. SITUERING VLAAMSE WOONINSPECTIE</b>	<b>5</b>
1. Algemeen	5
2. Rechtsgronden	6
3. Doelstellingen en prioriteiten	7
3.1 Algemene veiligheid	7
3.2 Verbetering individuele woonsituatie	8
3.3 Beleidsmatige prioriteiten voor de handhaving	9
(1) Ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's	9
(2) Kamers	9
(3) Na de administratieve procedure	9
(4) De steden	10
4. De complementariteit van de strafrechtelijke en de administratieve procedure	10
<b>III. DE UITBOUW VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE</b>	<b>12</b>
1. Uitgangspunt	12
2. Steden en grotere gemeenten	12
3. Positionele diensten	12
4. Lokaal werkplatform	13
5. Parketten	13
6. Relatie met de pers	13
<b>IV. DE ACTIES EN RESULTATEN</b>	<b>15</b>
1. Algemene gegevens	15
2. Analyse van de onderzochte panden	16
2.1 Woontype	16
2.2 Voorgeschiedenis	16
2.3 Vastgestelde risico's	16
2.4 Bewoners	17
2.5 Verhuurders	17
<b>V. BEOORDELING VAN DE ACTIES EN DE WERKING</b>	<b>18</b>
1. De prioriteiten	18
2. Samenhang met misdrijven	19
3. Het seriële aspect	19
4. Profiel van de bewoners en de buurt	20
5. De vervolging	20
<b>VI. KNELPUNTEN EN MOGELIJKE VOORSTELLEN</b>	<b>21</b>
1. Herhuisvesting	21
2. Instrumentarium	22
<b>V. BESLUIT</b>	<b>23</b>

Bijlage 1 : Coördinaten Wooninspectie

Bijlage 2 : Naar een efficiënte handhaving in de woningkwaliteitszorg

Bijlage 3 : Foto's gebreken van onbewoonbare woningen

## I. INLEIDING

Vlaanderen is een welvarende regio. Dit blijkt althans uit recente (internationale) rapporten waar bevestigd wordt dat Vlaanderen tot de koplopers van de Europese regio's behoort. Ook uit de indicatoren - zoals opgenomen in VRIND<sup>1</sup> - kan de gunstige sociaal-economische positie van Vlaanderen worden afgeleid. Op het vlak van wonen heeft Vlaanderen de laatste decennia een hele weg afgelegd. Vlamingen beschikken over het algemeen over goed uitgeruste en comfortabele woningen. Zo stelt VRIND dat in vergelijking met andere Europese landen enkel de Denen en de Nederlanders over een groter wooncomfort beschikken. Het profiel van de bewoning is eveneens kenmerkend : 70% van de Vlamingen is eigenaar van een woning. Dit steekt ver boven het Europese gemiddelde uit. Op decretaal vlak is er de laatste jaren eveneens vernieuwend gewerkt. De Vlaamse Wooncode wordt erkend als basis voor een efficiënt woonbeleid en kent het recht op menswaardig wonen een centrale plaats toe.

Dit betekent niet dat op vlak van wonen alle problemen van de baan zijn. Het aantal woningen van slechte kwaliteit blijft in Vlaanderen hardnekkig hangen op 300.000<sup>2</sup>. Van de 300.000 slechte woningen worden er 45% bewoond door huurders. Vooral in de private huurmarkt wordt vastgesteld dat het ondersegment te kampen heeft met een ondermaatse woonkwaliteit waarbij vaak meerdere zware gebreken worden gedetecteerd. In het "Rapport ongeschiktheid en onbewoonbaarheid"<sup>3</sup> is dit ondersegment in beeld gebracht. Algemene vochtproblemen en veiligheidsrisico's, zoals ernstige stabiliteitsproblemen en gevaar op CO-vergiftiging, worden veelvuldig vastgesteld. Nog steeds bestaan er in Vlaanderen kamers waar het basissanitair – toilet en lavabo of bad – ontbreekt. Het beeld van dit ondersegment van de private woonmarkt is dan ook niet rooskleurig. De bewoners van de slechtste woningen zijn doorgaans de sociaal zwakke groepen van onze samenleving en de algemene problematiek van sociaal-economische achterstelling is voor deze groepen kenmerkend. Het recht op wonen wordt in deze gevallen flagrant miskend.

Daarom is het van belang dat de gewestelijke overheid blijvende inspanningen levert om de kwaliteit van het woonpatrimonium te verbeteren, en maatregelen neemt om de woonsituatie van de preciaire bewonersgroepen structureel te verbeteren. De Vlaamse Wooncode voorziet hiertoe in een aantal instrumenten. Via de administratieve procedures van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewoning en het opleggen van administratieve maatregelen (zoals de heffing) wordt de eigenaar aangemaand de woning kwalitatief te verbeteren zodat ze gerecupereerd kan worden voor de reguliere woonmarkt. Sedert eind 1998 worden deze administratieve maatregelen ingezet, en wordt er vastgesteld dat er een effectieve werking van uitgaat : 1/3<sup>de</sup> van de op de inventaris opgenomen ongeschikte en onbewoonbare woningen werden inmiddels van de inventaris geschrapt.

Naast de administratieve maatregelen voorziet de regelgeving eveneens in een strafrechtelijke aanpak. Er kan strafrechtelijk worden opgetreden als de woonnormen flagrant geschonden worden of als de verhuring verder blijft bestaan, ondanks het besluit van de burgemeester tot ongeschiktheids- of onbewoonbaarverklaring. Gewestelijke ambtenaren kunnen de inbreuken opsporen en vaststellen. Het activeren van het handhavingsbeleid is van recente datum, nl. eind 2001 (via de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie). Er werd immers geopteerd om voorafgaand de administratieve procedures op het terrein te consolideren. Een jaar na de opstart van de Vlaamse Wooninspectie is een meer uitgebreide evaluatie op zijn plaats, vandaar dit rapport.

---

<sup>1</sup> VRIND, de Vlaamse regionale indicatoren, een jaarlijkse publicatie van de administratie Planning en Statistiek (departement AZF) van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

<sup>2</sup> "Een onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Survey 1994/1995", ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM (Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen), 1996.

<sup>3</sup> "Rapport ongeschiktheid en onbewoonbaarheid", ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Kwaliteitsbewaking, april 2002.

In een eerste deel van dit rapport wordt de Vlaamse Wooninspectie gesitueerd. De rechtsgronden en de objectieven van het handhavingsbeleid worden uiteengezet. Tevens gaat aandacht uit naar de complementariteit en de karakteristieken van de strafrechtelijke en de administratieve procedure. In een tweede deel wordt aangegeven hoe de praktijk zich heeft ontwikkeld, om in een volgend deel de acties en de resultaten weer te geven. Tenslotte wordt aandacht geschonken aan de knelpunten en mogelijke voorstellen om het beleid te verbeteren.

## II. SITUERING WOONINSPECTIE

### 1. Algemeen

De Vlaamse Wooninspectie werd in november 2001 opgericht.

De Wooninspectie 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 bestaat sensu stricto uit 10 personeelsleden : 5 ambtenaren met bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie en 5 technische onderzoekers (zie bijlage 1). De Wooninspectie is provinciaal georganiseerd. De provinciaal coördinator, officier van gerechtelijke politie, staat in voor de uitbouw van de handhaving in zijn of haar provincie. De standplaats is telkens de provinciehoofdplaats. Waar nodig kan de provinciaal coördinator bijstand verlenen in de andere provincies. Met het oog op de eenheid in het gewestelijke beleid wordt de Wooninspectie centraal gecoördineerd en begeleid door een projectleider.

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 Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet van 1997 leggen een aantal kwaliteitsnormen vast inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, waaraan elke (huur)woning moet voldoen.

De Wooninspectie onderzoekt de woning om na te gaan of deze 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 overgemaakt aan het parket, dat instaat voor de strafrechtelijke vervolging.

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

In eerste instantie werd vastgesteld dat in specifieke gevallen de administratieve procedures<sup>4</sup> tekort schieten :

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

Ook het Vlaamse Gewest is zich steeds bewust geweest van het nut van het handavingsbeleid, maar wenste het strafrechtelijke luik slechts te activeren nadat de administratieve procedure voldoende actief uitgebouwd was. Externe en interne rapporten<sup>5</sup> bevestigen dat de administratieve procedure door de meeste steden en gemeenten wordt toegepast. Na de inwerkingtreding van het luik kwaliteitsbewaking eind 1998, kende de administratieve procedure een hoge vlucht. In het totaal werden in het Vlaamse Gewest naar raming ongeveer 10.000 woningen op hun geschiktheid

---

<sup>4</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 eindbeslissing.

<sup>5</sup> Zie ook "Evaluatie van de instrumenten van kwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode", Mens en Ruimte, 2000 en het "Rapport over de heffing op de leegstand en verkrotting", afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, AROHM, ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2000.

onderzocht (hiervan werden er meer dan 4600 opgenomen op de inventarislijst<sup>6</sup>). De inlooperperiode van drie à vier jaar blijkt dan ook voldoende om op lokaal vlak een beleid inzake kwaliteitsbewaking een sluitsteek te geven.

Het blijft bovendien belangrijk het beleid inzake kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium in de eerste plaats te voeren via de administratieve procedure. De administratieve procedure is het instrument bij uitstek om de woningen terug kwalitatief in orde te krijgen én ze op de reguliere woonmarkt te brengen. Bij de administratieve procedure staat deze beleidsdoelstelling centraal. Vandaar dat de administratieve procedure volledig is ingebed in een bredere set aan maatregelen. Denken we maar aan de herhuisvestingsplicht in geval de woning onbewoonbaar is, de voorrang op een sociale woning, de koppeling aan het recht van voorkoop of sociaal beheer, ... .

Bij de strafprocedure ligt dit enigszins anders. De handhaving kan weliswaar versterkend werken ten aanzien van het woonbeleid, maar kent niet dezelfde finaliteit of functionaliteit. De handhaving richt zich juridisch-technisch uitsluitend tot de eigenaar/verhuurder en werkt louter sanctionerend. Dit betekent dat in het strafrechtelijk luik noch bijkomende maatregelen t.a.v. de huurder, noch de recuperatie van de woning voor de reguliere woonmarkt zijn geregeld. Uiteraard wordt in de praktijk via de geïntegreerde aanpak hier wel aandacht aan besteed. Beide procedures, met name de administratieve en de strafprocedure, kennen hun specificiteit en moeten complementair aan elkaar hun beslag kunnen krijgen.

## 2. Rechtsgronden

In woonkwaliteitsbewaking staan de normen centraal. Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode<sup>7</sup> legt een aantal kwaliteitsnormen op voor elke woning. Deze normen gelden ongeacht het feit of de bewoner een eigenaar of huurder is. De normen vormen de minimale vereisten waaraan elke woning moet voldoen en betreffen zowel comfort als bouwtechnische elementen. Deze normen zijn verder uitgewerkt in het technisch verslag dat als bijlage gevoegd is bij het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998<sup>8</sup>. In de praktijk wordt de woning via dit verslag beoordeeld. Ook in het Kamerdecreet<sup>9</sup> worden normen voor de kamers en de kamerwoning opgelegd.

In artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode wordt het strafrechtelijk afdwingen van de normen geregeld :

*“ Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een boete van 250 tot 2500 euro “.*

Het misdrijf wordt als een correctionele inbreuk gecatalogeerd.

In artikel 17 van het Kamerdecreet wordt het misdrijf omschreven en de strafmaat bepaald :

*“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 die niet beantwoorden aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen, wordt gestraft met een geldboete van 500 tot 50.000 euro”.*

De strafmaat is bij kamers wel hoger, maar het misdrijf blijft een correctionele inbreuk.

---

<sup>6</sup> Zie rapport “Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid”; in de periode van medio 1996 tot april 2002 werden 4619 woningen geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar.

<sup>7</sup> Decreet houdende Vlaamse wooncode van 15 juli 1997; de titel inzake kwaliteitsbewaking is in werking getreden op 1 november 1998.

<sup>8</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheer op woningen, B.S., 30 oktober 1998.

<sup>9</sup> Het decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997.

De handhaving is gericht op de niet-conforme huurmarkt. Woningen of kamers die de minimale normen niet halen en die desondanks toch worden verhuurd, kunnen het voorwerp zijn van het strafrechtelijk optreden. Een aantal vaststellingen moet wel via het PV worden geformaliseerd. Vooreerst wordt de niet-conforme toestand vastgesteld. Ook dient steeds de effectieve bewoning en de verhuring te worden aangetoond. Er dient wel te worden opgemerkt dat het begrip verhuring in de Vlaamse Wooncode gelijkgesteld is aan de gangbare burgerrechtelijke betekenis. In de Vlaamse Wooncode geldt de bewoning als hoofdverblijf. In het Kamerdecreet ligt dit enigszins anders. Ook hier moet weliswaar bewoning worden vastgesteld, maar niet als hoofdverblijf. Tevens wordt de verhuring ruimer geïnterpreteerd. Zo kan voor de kamer ook de ‘ter beschikkingstelling ongeacht de vorm of benaming’ geverbaliseerd worden. De decreetgever heeft hierbij de bedoeling gehad het daadwerkelijk ‘verhuren’ van kamers onder de vorm van ‘verhuur van de meubels’ of ‘matrassen’ te kunnen vatten.

Ongeacht de rechtsgrond vormen volgende materiële elementen het misdrijf: (1) de verhuring (in geval kamers in de brede betekenis) in functie van het (2) effectief bewonen en (3) de niet-conforme woontoeestand. Er dient te worden opgemerkt dat in de strafprocedure een geldig conformiteitsattest ter ontlasting als bewijsmiddel in aanmerking komt.

Het inhoudelijke toepassingsgebied van de handhaving loopt parallel aan dat van de administratieve procedures. Dit betekent dat de gronden voor een ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning eveneens gelden voor de strafprocedure. Voor de onaangepastheid - de schending van de kwantitatieve bezettingsnorm zonder bijkomende kwalificatie naar veiligheid of gezondheidsrisico - ligt dit anders. De onaangepastheid kan niet leiden tot een administratieve procedure, maar kan wel gevat worden in de strafprocedure. Dit houdt in dat de strafprocedure – althans in theorie – een ruimer toepassingsgebied kent dan de administratieve procedure. Evenwel weegt niet elke schending van de normen even zwaar door. Daarom worden prioriteiten in het handhavingsbeleid geformuleerd. Het ontwikkelen van een handhavingsbeleid op basis van prioriteiten biedt voordelen : de focus ligt op de zwaarste gevallen, het werkvolume blijft beheersbaar en de kans op effectieve vervolging neemt toe.

### **3. Doelstellingen en prioriteiten**

#### **3.1 Algemene veiligheid**

Buurtten met een toenemende concentratie aan slechte woningen die bewoond worden door sociaal economisch zwakke huurders, kampen meestal met een negatief imago. In de steden betreft het meestal 19<sup>de</sup> eeuwse buurtten die een dichte concentratie aan bewoners kennen en die zichtbaar tekenen van verval vertonen. Zonder structurele ingrepen dreigen deze buurtten in een neerwaartse spiraal terecht te komen. Vanuit diverse overheden – federaal, gewestelijk en gemeentelijk – maar ook vanuit diverse beleidsdomeinen – stedelijk beleid, welzijnsbeleid en huisvestingsbeleid – wordt hier dan ook aandacht aan besteed.

De slechte huisvestingssituatie van de bewoners en de concentratie van sociaal achtergestelde groepen, worden de laatste jaren meer en meer in verband gebracht met de problematiek van onveiligheid en maatschappelijke overlast<sup>10</sup>. Met het oog op het verminderen van de overlast en het aanpakken van het veiligheidsprobleem is een aantal maatregelen voorgesteld en ontwikkeld, onder meer de sanering van de openbare ruimte, het opzetten van sociale begeleiding en buurtparticipatie, ... .

Andere maatregelen richten zich rechtstreeks op de huisvestingssituatie van de betrokken bewoners. De gewestelijke overheid heeft vanuit het woonbeleid geopteerd voor de toepassing van een gedifferentieerd instrumentarium. De administratieve procedures kunnen samen met de strafprocedure leiden tot een performant geheel in de strijd tegen mensenwaardige woontoestanden en de ontwaarding van het woonpatrimonium. Mede vanuit de veiligheidsproblematiek besteden de diverse

---

<sup>10</sup> De problematiek wordt vaak te eenzijdig vertaald naar onveiligheid en overlast zonder relatie naar de maatschappelijke oorzaken inzake sociaal-economische ‘uitsluiting’.

overheden hier meer en meer aandacht aan. Ook de Wooninspectie kan ertoe bijdragen dat het gevoel van veiligheid in preciaire buurten wordt verhoogd, maar de Wooninspectie zal in eerste instantie de ontoelaatbare wantoestanden op vlak van wonen aanpakken.

In de strafprocedure wordt in bepaalde gevallen vastgesteld dat de slechte woontoestand verweven is met andere misdrijven, zoals de inbreuk bepaald in artikel 77 bis § 1 van de federale vreemdelingenwet<sup>11</sup>. Hierbij wordt, op vlak van huisvesting, de uitbuiting van de kwetsbare positie van vreemdelingen die zich in een preciaire administratieve toestand bevinden, bestraft. Ook is de slechte woontoestand soms verweven met illegale tewerkstelling of zelfs mensenhandel. Dit toont aan dat de strafrechtelijk praktijk inzake wonen – voor zover aangestuurd via parket en politie – ook gerelateerd kan zijn aan andere vormen van criminaliteit. In dit segment is er uiteraard sprake van een algemene problematiek van veiligheid, wat uiteraard in eerste instantie de zorg is van de reguliere politionele diensten. De Wooninspectie kan hierin een bijdrage leveren via de vaststelling van de inbreuken op de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet.

Voor de betrokken bewoners in de achtergestelde buurten is de huisvestingssituatie slechts één element van een meer omvattende problematiek van sociale achterstelling<sup>12</sup>. De technische onderzoekers in beide procedures beamen de preciaire maatschappelijke situatie van de bewoners. De woonsituatie is hierbij vaak de meest tastbare component, maar de huisvestingsproblematiek staat geenszins op zich. Er dringen zich dan ook algemene en structurele maatregelen op die de problematiek in haar wortels kan aanpakken, en die niet enkel gericht zijn op de problematiek inzake wonen of veiligheid.

### 3.2 Verbetering individuele woonsituatie

Juridisch gezien richt de handhaving zich tot de verhuurder die de niet-conforme woning blijft verhuren zonder geldig conformiteitsattest. De verhuurder van een kwalitatief ondermaatse woning of kamer stelt zich bloot aan vervolging, en een boete kan worden uitgesproken samen met een mogelijke verbeurdverklaring van de huurgelden. Van de strafprocedure gaat slechts onrechtstreeks druk uit om de woonnormen te herstellen. Het herstel op zich wordt niet vernoemd in de bepalingen inzake de handhaving. Momenteel worden in de beide decreten enkel het misdrijf en de strafmaat bepaald, en is de mogelijkheid om het ‘herstel van de woning te vorderen’ niet voorzien.

Hoewel in de handhaving het accent bijgevolg juridisch niet ligt op het zich conformeren – wat overigens vanuit een strafrechtelijke ratio niet het eerste opzet is – wordt in de praktijk toch belang gehecht aan het herstel van de kwaliteit van de woning en de woonsituatie van de betrokkenen. Het begeleiden van de bewoners in hun zoektocht naar alternatieve opvangmogelijkheden maakt “althans vanuit juridisch oogpunt” geen deel uit van de strafprocedure. Toch wordt in de praktijk in samenspraak met de stedelijke overheid en – en in een aantal gevallen het OCMW – vooraf gezocht naar alternatieven. Vandaar het belang van de geïntegreerde aanpak van acties. Deze vooropgestelde werkwijze leunt nauw aan bij deze van de administratieve procedure en bij de beoogde doelstellingen van het woonkwaliteitsbeleid.

---

<sup>11</sup> 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. Artikel 77 bis § 1 stipuleert : “*met gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en met een geldboete van vijfhonderd Belgische frank wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikking stelling van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren. De misdrijven worden gestraft met opsluiting en met geldboete van vijfhonderd frank tot vijftienduizend frank, wanneer van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt*”; hiermee wordt ondermeer de slechte huisvestingssituatie van asielzoekers gevisieerd.

<sup>12</sup> Op haar beurt werkt de slechte woonsituatie de maatschappelijke achterstelling in de hand; zie ook P. De Decker; hoe tegenwoordig blijft het verleden op weg naar een duurzaam woonbeleid ?, Welzijnsgids, 2002.



De verbetering van de individuele woonsituatie is voor de Wooninspectie een objectief dat sturend werkt voor de praktijk. De Wooninspectie profileert zich niet als een dienst die zonder meer de juridische normen afdwingt. De aanknopng met het woonkwaliteitsbeleid blijft cruciaal en het realiseren van de doelstellingen van het woonkwaliteitsbeleid – de verbetering van de woning en de individuele woonsituatie – blijven bakens binnen het strafrechtelijk optreden.

### 3.3 De beleidsmatige prioriteiten voor de handhaving

Er is reeds aangehaald dat het toepassingsgebied van het strafrechtelijk luik ruim is, zelfs ruimer dan dat van het administratieve luik. Echter, beleidsmatig is het niet aangewezen gelijktijdig met de toepassing van de administratieve procedure systematisch de strafprocedure op te starten. Dit betekent dat geopteerd wordt voor een gericht beleid inzake verbaliseren. Het strafrechtelijk luik moet zich dan ook specifiek richten tot bijzondere gevallen en/of de gevallen waar effectief een complementariteit met de administratieve procedure kan worden bereikt.

Reeds van bij de opstart van de Wooninspectie werden prioriteiten vooropgesteld. De prioriteiten zijn in samenspraak met de bevoegde minister tot stand gekomen en werden ook voorgelegd aan de departementale commissie vervolgingsbeleid<sup>13</sup>. Op deze manier is op voorhand afgetoetst hoe de gerechtelijke instanties stonden tegenover de beleidsmatige prioriteiten. Na overleg werden volgende prioriteiten dan ook weerhouden :

#### *(1) ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's*

De woningen of kamers met ernstige risico's zijn prioritair. Ernstige risico's op CO-vergiftiging, elektrocutie of brand zijn levensbedreigende toestanden. Dergelijke gebreken kunnen geenszins worden getolereerd en de verdere bewoning van dergelijke woningen moet een halt worden toegeroepen. De kwaliteit van het wonen is quasi nihil en de veiligheid is er niet gewaarborgd. Deze categorie wordt als prioritair beschouwd omdat de bescherming van de huurders ten aanzien van dergelijke gevaren centraal staat. Het betreft hier de categorie van woningen of kamers waarbij de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ernstig in het gedrang wordt gebracht. Ook de overbewoning valt hieronder.

#### *(2) kamers*

Het segment van de kamerwoningen is op de woonmarkt vaak één van de kwalitatief minderwaardige woonvormen. Het huren van kamers gebeurt vaak uit gebrek aan volwaardige alternatieven. Kenmerkend voor veel kamerbewoners is dan ook hun sociaal-economisch zwakke positie. Bovendien zijn ze vaak weinig weerbaar en kennen ze doorgaans hun rechten niet. Het huren van een kamer mag dan nog in absolute termen goedkoper zijn dan het huren van een woning of appartement, maar de kwaliteit is vaak veel slechter. Dit segment is opgenomen in de prioriteiten omwille van het gebrek aan kwaliteit van de kamers en de extra bescherming ten aanzien van deze huurders.

#### *(3) na de administratieve procedure*

In beginsel wordt geopteerd de administratieve procedure voorrang te geven op de strafprocedure. Dit betekent dat het strafrechtelijk luik zich in principe richt tot deze eigenaars die reeds via de administratieve procedure werden aangemaand zich in regel te stellen. Op die manier fungeert het strafrechtelijk luik als sluitstuk. Vanuit het woonbeleid is deze optie verdedigbaar omdat op die manier een coherente set van maatregelen tot stand komt. Deze prioriteit geldt evenwel niet als op uitdrukkelijk verzoek van het parket een onderzoek wordt opgestart. Het parket kan bijgevolg vanuit een gerechtelijke optiek – bijvoorbeeld omwille van het seriële karakter van de verhuringen – prioritaire onderzoeken opleggen. Evenmin geldt deze prioriteit als de woontoestand een onmiddellijk

---

<sup>13</sup> De departementale commissie vervolgingsbeleid is een forum waar vertegenwoordigers van de gerechtelijke autoriteiten, de bevoegde ministers en hun administraties (van het departement Leefmilieu en Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap) tot afspraken kunnen komen inzake bijzondere strafwetgeving (meer bepaald waar de administraties een taak van opsporing en vaststelling toegekend zijn).

ingrijpen vereist. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het aantal strafpunten hoog is en er meerdere zware gebreken zijn. Niet optreden zou in deze 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 eerste instantie drongen de steden aan op het activeren van het strafrechtelijke luik. De steden worden in versterkte mate geconfronteerd met de problematiek van slechte woonsituaties en verkrotting van bepaalde buurten. De problematiek is er ruimer dan op het platteland, zowel naar omvang als naar intensiteit. Ook hanteren de steden reeds volop de administratieve instrumenten en worden ze geconfronteerd met het feit dat deze instrumenten in een aantal gevallen niet toereikend zijn. Een laatste reden om prioritair in de steden te werken is de grotere draagkracht van de steden. Voor de activiteiten van de Wooninspectie is het noodzakelijk dat vanuit de gemeentelijke diensten ondersteuning kan worden verleend en dat een integrale aanpak wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld in functie van de opvang van de bewoners. De integrale aanpak en de ondersteuning is – zeker in een aanvangfase – het best te realiseren in de steden.

### **4. De complementariteit van de strafrechtelijke en de administratieve procedure**

In de eerste plaats worden de doelstellingen op vlak van kwaliteitsbewaking gerealiseerd via de uitoefening van de administratieve procedure en het toepassen van de bijhorende of begeleidende maatregelen. De administratieve procedure maakt volledig deel uit van een geheel aan maatregelen die ertoe strekken de kwaliteit van het woonpatrimonium te verzekeren. Ook begeleidende maatregelen zoals herhuisvesting worden voorzien. In deze zin vormt het administratieve luik het instrumentarium om de objectieven van kwaliteitsbewaking binnen het Vlaamse woonbeleid waar te maken.

Vanuit het woonbeleid positioneert het strafrechtelijk luik zich in het verlengde van een prioritair administratief luik. De strafprocedure wordt slechts aangewend daar waar de administratieve procedure niet afdoende slagkracht heeft. Het gevolg is uiteraard dat er minder frequent wordt opgetreden dan in de administratieve procedure. Van het activeren van het strafrechtelijk luik wordt ook een preventief effect verwacht. Een effectief strafbeleid heeft een signaalfunctie en zal andere verhuurders aanzetten de woning sneller conform te maken of niet verder te verhuren. Dit effect zal zowel doorwerken in de administratieve procedure als daarbuiten. Zo wordt in de administratieve procedure via het besluit van de burgemeester uitdrukkelijk verwezen naar een mogelijke strafrechtelijke vervolging bij het verder verhuren van het pand.

Het Vlaamse woonbeleid stelt een minimale kwaliteitsstandaard voor elke woning voorop, ongeacht het feit of ze verhuurd dan wel bewoond wordt door een eigenaar. Bij de strafprocedure worden evenwel bijzondere accenten gelegd. Enkele aspecten verschillen grondig van de administratieve procedure :

- (1) Het handhavingsbeleid richt zich specifiek tot de huursector waar malafide verhuurders niet-conforme woningen verhuren. Het toepassingsgebied van de handhaving is beperkt tot de bewoonde niet-conforme huurwoningen.
- (2) Er is geen integrale inbedding in de bredere set van maatregelen die het beleid kwaliteitsbewaking moeten gestalte geven (zo is er noch herhuisvesting noch inventarisatie in de toepassing van de strafprocedure voorzien). Weliswaar versterkt het handhavingsluik de toepassing van de administratieve instrumenten inzake kwaliteitsbewaking.
- (3) Het materieel toepassingsgebied, meer bepaald de bepaling van de niet-conformiteit, is in het handhavingsluik ruimer dan wat voorzien wordt in het administratief luik; m.n. de onaangepastheid kent geen specifieke administratieve procedure, maar valt wel onder het theoretische toepassingsgebied van de handhaving. De overbewoning – waar wel een administratieve procedure geldt, maar quasi niet kan worden toegepast – zal efficiënter worden aangepakt via het handhavingsbeleid.

- (4) De finaliteit van de handhaving is gericht op de bescherming van het openbaar belang en van waarden die maatschappelijk als fundamentele rechten worden beschouwd, zoals het recht op menswaardig wonen.

Weliswaar worden in de strafprocedure dezelfde normen gecontroleerd als in de administratieve procedure en wordt eenzelfde methodiek voor de technische vaststellingen gebruikt. Toch is het duidelijk dat de Wooninspectie een eigen taakstelling kent. De Wooninspectie dient zich veel meer te richten op de zwakste segmenten van de woonmarkt, onder meer het kamersegment en de daadwerkelijke bewoning buiten het reguliere woonecircuit. In deze segmenten treft men de grootste misbruiken en de meest kwetsbare groepen aan.

Op het terrein zijn er grote verschillen tussen de administratieve en strafrechtelijke aanpak. Bij de strafrechtelijke aanpak is samenwerking met andere overheidsinstanties (stadsdiensten, politie en parket) noodzakelijk om succesvol acties uit te voeren. In de administratieve procedure daarentegen kan elke betrokken instantie afzonderlijk zijn taak vervullen. Kortom, in de handhaving dringt zich een andere manier van werken op.

### III. DE UITBOUW VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

#### 1. Uitgangspunt

Al van bij de aanvang was het duidelijk dat voor een efficiënt handhavingsbeleid samenwerkingsverbanden noodzakelijk zijn. Medewerking van instanties die een eerstelijnsfunctie vervullen – en die bijgevolg dagelijks geconfronteerd kunnen worden met slechte woontoestanden – is essentieel. De wijkagenten, het OCMW, hulpverleningsorganisaties kennen de plaatselijke situatie goed en kunnen een belangrijke rol spelen in het detecteren van de problemen. Een nauwe samenwerking met de stad is eveneens nodig om te kunnen anticiperen op mogelijke problemen zoals herhuisvesting, ontruiming, etc. Ook de politionele diensten en de gerechtelijke instanties moeten worden betrokken. Zo is de ondersteuning van de reguliere politie vaak nodig en staan zij tevens in voor het verbaliseren van de andere misdrijven. Tenslotte zijn communicatie en het overleg met het parket eveneens belangrijke voorwaarden voor een efficiënt handhavingsbeleid. Een breed draagvlak en het uitbouwen van een netwerk zijn bijgevolg noodzakelijk om het handhavingsbeleid te kunnen schragen. Dit realiseren was het cruciale uitgangspunt bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie.

#### 2. Steden en grotere gemeenten

Na de aanwerving van de provinciale coördinatoren en de technische onderzoekers, werd in een eerste fase gekozen voor het sensibiliseren en informeren van de mogelijke partners. Per provincie werd een informatieronde opgezet en werden de meeste steden (en grotere gemeenten) gecontacteerd. In een eerste contact werden de doelstellingen en de taken van de Wooninspectie toegelicht. Ook werd gepolst naar de plaatselijke problematiek en de mogelijkheid tot samenwerking. Naast de huisvestingsambtenaren werden ook meestal de politiek verantwoordelijken ingelicht, met name de schep en de burgemeester. In de uitbouw van het handhavingsbeleid ging bijgevolg vooreerst aandacht uit naar de medewerking van de gemeente. De lokale bewindsvoerders dienen immers de nodige ruggesteun te verlenen aan de organisatie en de ontwikkeling van de handhaving op lokaal niveau.

De meeste steden (en grotere gemeenten) engageerden zich tot samenwerking en afspraken werden gemaakt om de handhaving te organiseren. Vaak werden in het overleg eveneens andere diensten op gemeentelijk niveau betrokken. Toch is de samenwerking en de uitbouw van de organisatiestructuur enigszins verschillend van stad tot stad. Zo is bijvoorbeeld voor de stad Antwerpen de situatie specifiek omdat, reeds vóór de oprichting van de Wooninspectie, het handhavingsbeleid al in de steigers stond.

#### 3. Politionele diensten

Het voorbije jaar hebben de coördinatoren contact opgenomen met diverse politiediensten, ondermeer via de burgemeester. De Wooninspectie en de werking werden voorgesteld, met als doel samenwerkingsverbanden op te zetten enerzijds en de signaalfunctie van de wijkagenten te activeren anderzijds.

In de samenwerking is er sprake van een wederzijdse ondersteuning. De Wooninspectie brengt de politie op de hoogte van de geplande acties, gezien de problematiek in sommige panden delicaat kan zijn. Hierdoor wordt bovendien vermeden dat de Wooninspectie andere gerechtelijke opsporingsonderzoeken doorkruist. Wanneer er sprake is van andere misdrijven, wordt ernaar gestreefd om de actie van de Wooninspectie in te bedden in het ruimere gerechtelijk kader (gecoördineerde actie).

Medewerking van de politie en/of lokale recherche is noodzakelijk omdat de Wooninspectie niet bevoegd is om andere misdrijven vast te stellen.

Ook wordt de Wooninspectie in de huiszoekingen bijgestaan door een wijkagent.

De problematiek van de woonmisdrijven werd in een aantal steden als prioritair punt in het zonaal veiligheidsoverleg werd opgenomen<sup>14</sup>. Met het oog op een effectief vervolgingsbeleid is het aangewezen verwante misdrijven te bundelen. In een aantal gevallen gebeurt de samenvoeging op het niveau van het parket. In bepaalde steden wordt de bundeling voor rekening genomen van de politiediensten, afhankelijk van de gemaakte afspraken met het parket.

#### **4. Lokaal werkplatform**

Veelal worden de acties voorbereid en gecoördineerd via een overleg- en werkplatform, waaraan de diverse partners deelnemen. Hier worden praktische afspraken gemaakt omtrent de planning, de organisatie van de actie, de opmaak van de dossiers en de coördinatie van het geheel. In de planningsfase worden afspraken gemaakt over de prioriteit van de dossiers en wordt bepaald in welke gevallen een actie noodzakelijk is. Na de planningsfase worden de acties verder uitgewerkt. Hier wordt een concrete taakverdeling opgemaakt. Zo is een belangrijk aandachtspunt de opvang van de bewoners. Ook de nazorg, het opmaken van de diverse PV's en de coördinatie met het parket worden besproken op het werkplatform.

#### **5. Parketten**

De cruciale schakel binnen de handhaving is uiteraard het parket dat effectief instaat voor de vervolging. In de aanvangsfase hebben de provinciale coördinatoren schriftelijk contact genomen met de parketten, met de vraag de Wooninspectie als dienst met een bijzondere taakstelling toe te lichten. Intussen hebben de coördinatoren een onderhoud gehad met de meeste parketten.

Momenteel wordt in een aantal gerechtelijke arrondissementen de problematiek van de woonmisdrijven een belangrijke mate van prioriteit toegekend. Zo wordt ondermeer een beroep gedaan op de Wooninspectie voor de handhaving in het kader van artikel 77 bis § 1 van de federale vreemdelingenwet. Het parket-generaal bij het hof van beroep te Gent heeft hierover een richtlijn overgemaakt aan alle parketten van Oost- en West-Vlaanderen. In de richtlijn wordt een geïntegreerde aanpak van huisjesmelkerij vanuit verschillende diensten vooropgesteld. In dit kader doet de Wooninspectie de vaststellingen van de inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Met een aantal parketten werden reeds afspraken gemaakt omtrent de dossieropmaak, coördinatie van de acties en de bundeling van de PV's. In andere gerechtelijke arrondissementen wenst men de praktijk – en de concrete dossiers – af te wachten.

#### **6. Relatie met de pers**

Politionele acties tegen huisjesmelkerij en ontoelaatbare woontoestanden wekken veelal de belangstelling van de (lokale) pers. Daarom is het belangrijk om de contacten met de pers gericht uit te bouwen. Vanuit de administratie is geopteerd om te werken met één aanspreekpunt. De woordvoester van de Administratie (AROHM) neemt deze taak op zich. Een transparante en open communicatie met de pers staat voorop.

---

<sup>14</sup> Het zonaal veiligheidsoverleg is een overlegstructuur tussen de burgemeester, de politie en de gerechtelijke autoriteiten; op dit overleg worden de afspraken gemaakt omtrent het aanpakken van de veiligheidsproblemen.

In samenspraak met de persverantwoordelijken van de stad en de andere betrokken partners worden de perscontacten voorbereid. Zo is in diverse steden afgesproken om bij de start van de handhavingsacties de pers algemeen voorafgaand in te lichten. Dit heeft op het terrein een sterke signaalwaarde. Nadat een aantal acties in een stad zijn uitgevoerd, wordt aan de pers informatie verstrekt betreffende de ondernomen acties. Hierbij worden de deontologische richtlijnen betreffende de gerechtelijke verslaggeving gerespecteerd.

## IV. DE ACTIES EN RESULTATEN

### 1. Algemene gegevens

In het eerste jaar van de werking van de Vlaamse Wooninspectie werden handhavingsacties in 59 panden uitgevoerd. In éénzelfde pand werden meestal verschillende woonentiteiten<sup>15</sup> onderzocht. In het totaal werden 189 woonentiteiten<sup>16</sup> onderzocht en geverbaliseerd, waarvan 65% kamers.

In het afgelopen jaar lag de nadruk op acties in de grootsteden Antwerpen en Gent. Dit laat zich vertalen in de cijfers : 55% van de onderzochte panden zijn gelokaliseerd in Antwerpen of Gent. Voor 126 woonentiteiten werd een proces-verbaal opgesteld. Van het totaal aantal onderzochte woonentiteiten in de strafprocedure namen Antwerpen en Gent 74% voor hun rekening. Een opvallend gegeven is het gemiddeld aantal woonentiteiten per pand. In Antwerpen en Gent zijn gemiddeld 5 woonentiteiten per pand onderzocht in het kader van de strafrechtelijke procedure, tegenover 2 in de andere steden.

De verklaring voor de oriëntatie op de grootsteden is tweeledig. Ten eerste manifesteert de woonproblematiek zich sterk in deze twee steden. Zo stonden midden oktober 2002 in beide steden in totaal 838 woonentiteiten op de lijst van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen. Dit vertegenwoordigt 25% van het totaal ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woonentiteiten in Vlaanderen. Een andere verklaring betreft het feit dat de Wooninspectie in beide steden snel kon worden opgestart. In Antwerpen kon de Wooninspectie zich op relatief korte termijn integreren binnen de bestaande werking van de handhaving. Ook Gent was eind 2001 vragende partij om op korte termijn het handhavingsluik uit te bouwen. Na overleg werd in een kort tijdsbestek een werkplatform opgericht, en werden afspraken gemaakt omtrent de prioritaire dossiers en de acties.

Hoewel het voorbereidend werk en het opzetten van een organisatiestructuur in de andere steden in Vlaanderen meer tijd heeft gevergd, werden ook daar acties gevoerd. In totaal werden er 26 panden onderzocht en werd er voor 63 woonentiteiten een proces verbaal opgesteld. Handhavingsacties werden gevoerd in Mechelen, Lier, Lokeren, Oostende, Sint-Truiden, Temse, Tienen. In de steden Mechelen, Lier en Oostende is een werkplatform uitgebouwd, maar kent het plannen van de acties een lager ritme dan in de grootsteden.

In een aantal andere steden van het Vlaamse gewest zijn de acties in de fase van voorbereiding.

In kleinere steden en gemeenten is de activiteit van de Wooninspectie tot op heden beperkt. De acties hebben hier eerder een ad hoc karakter en een structureel werkplatform wordt niet uitgebouwd. Vaak wordt de vraag om op te treden gesteld door externen, bijvoorbeeld andere inspectiediensten. Meestal ligt een specifieke problematiek aan de grondslag van de actie. Zo is er in Limburg opgetreden tegen de lamentabele huisvesting van seizoensarbeiders die werden ingezet in de fruitpluk. Ook werd in het kader van een bijzonder onderzoek, bijvoorbeeld door de Inspectie Werkgelegenheid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, bijkomend een onderzoek gevraagd aan de Wooninspectie. In een aantal landelijke gemeenten in Limburg zoals Heusden-Zolder, Gingelom (Jeuk), Herk-de-Stad, heeft de Wooninspectie onderzoeken verricht. Dit toont aan dat ook de kleinere steden en gemeenten kampen met een problematiek van slechte huisvesting, evenwel van een andere orde en omvang dan in de grotere steden.

---

<sup>15</sup> Een woonentiteit is een algemeen begrip dat zowel de éénsgezinswoning, het appartement, de studio als de kamer omvat.

Decretaal wordt een kamer gedefinieerd als de wooneenheid waarvan de bewoners één of meer gemeenschappelijke basisvoorziening (vb. sanitair, keuken) moet delen met andere bewoners. Alle vernoemde andere types worden decretaal beschouwd als woningen.

<sup>16</sup> In totaal werden 242 woonentiteiten onderzocht, maar bij 53 woonentiteiten werden geen inbreuken vastgesteld en werd er niet geverbaliseerd.

## 2. Analyse onderzochte panden

In dit deel worden de kenmerken weergegeven van de panden die door de Wooninspectie werden onderzocht én waarvoor een PV werd opgesteld. De analyse van de 189 woonentiteiten waarvoor een PV werd opgesteld, laat toe een aantal bevindingen te formuleren.

Uiteraard zijn deze gegevens enkel een weergave van het eerste werkingsjaar van de Vlaamse Wooninspectie, waarbij er rekening moet worden gehouden met de hoger geschetste regionale spreiding van de acties. Het is mogelijk dat in de toekomst hierin nog accentverschuivingen optreden.

### 2.1 Woontype

In de strafprocedure ligt het accent duidelijk op de kamers : 65% van de woonentiteiten betreft dit woontype. Dit percentage is hoog in vergelijking met de administratieve procedure waar de kamer als woontype slechts voor 10% voorkomt. De overige 35% van de woonentiteiten betreft ‘woningen’ waarbij voornamelijk het woontype appartement/studio met 72% eruit springt (de resterende 28% betreft ééngezinswoningen).

Wanneer alle onderzochte woonentiteiten in aanmerking worden genomen, zijn slechts 10% ééngezinswoningen. De ééngezinswoningen zijn bijgevolg ondervertegenwoordigd<sup>17</sup>. Het aandeel ééngezinswoningen is evenwel groter buiten de grootsteden Gent en Antwerpen, namelijk 17% van de onderzochte woonentiteiten. Dit gegeven beïnvloedt uiteraard het gemiddeld aantal woonentiteiten per pand : gemiddeld 5 in de grootsteden versus 2 in de andere steden. Dit toont aan dat de Wooninspectie – naargelang de problematiek ter plaatse – regionale of stedelijke accenten legt (zo is de problematiek van de kamerbewoning in de grootsteden meer manifest dan daarbuiten).

### 2.2 Voorgeschiedenis

De meeste panden zijn bekend bij de betrokken diensten en kennen reeds een voorgeschiedenis. Van de onderzochte woonentiteiten is al 60% gekend omdat de administratieve procedure is doorlopen. Ondanks een eerdere ongeschiktheids- of onbewoonbaarverklaring wordt toch verder verhuurd.

Vooraf vanuit de gerechtelijke overheid wordt gevraagd alle panden met een slechte woonkwaliteit te vatten die eigendom zijn van eenzelfde verhuurder. Bij 43% van de onderzochte panden wordt vastgesteld dat het serieel aspect een bepalende factor is voor een onderzoek<sup>18</sup>. Dit seriële aspect neemt nog toe in de grootsteden. In 60% van de onderzochte panden betreft het een eigenaar met meerdere slechte panden.

### 2.3 De vastgestelde risico's

Van al de onderzochte panden werd in 80% ernstige risico's inzake veiligheid en gezondheid vastgesteld zodat de woonentiteiten onbewoonbaar werden bevonden<sup>19</sup>.

In 80% van de onderzochte woonentiteiten werd een gevaar op elektrocutie of brand vastgesteld, in 50% een risico op CO-vergiftiging en in 25% is er sprake van ernstige stabiliteitsproblemen. Van de onderzochte woonentiteiten in de grootsteden is in 80% van de woonentiteiten een gevaar op CO-vergiftiging vastgesteld.

Het zijn vooral de zware gebreken die een opvallend gegeven vormen binnen de strafrechtelijke procedure. De zeer ernstige risico's komen in de strafprocedure dan ook beduidend meer voor dan in de administratieve procedure<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> In vergelijking met wat voorkomt enerzijds op de reguliere woonmarkt en anderzijds in de administratieve procedure.

<sup>18</sup> In een aantal gevallen wordt een NV opgezet die als verhuurder fungeert.

<sup>19</sup> Voor zover dit nog niet het geval is door de voorafgaande administratieve procedure.

<sup>20</sup> In de administratieve procedure komen deze risico's respectievelijk 50%, 35% en 15 % voor.



Betreffende de woonbezettingnorm wordt in minstens 5% van de woonentiteiten de overbewoning vastgesteld. Hier worden uitdrukkelijke veiligheidsrisico's gedetecteerd die te wijten zijn aan het teveel aan bewoners. Zo werden ondermeer in een appartement bestemd voor twee personen meer dan 10 bewoners geteld. Bij de kamers voldeed 20% niet aan de minimumnorm van 12m<sup>2</sup> woonoppervlakte per bewoner. Zo werden er ondermeer kamers aangetroffen van 7m<sup>2</sup>. Dergelijke kamers mogen normaliter niet voor verhuring worden aangeboden.

Het gemiddeld aantal strafpunten bedraagt 50 voor de woningen en 35 voor de kamers. In de administratieve procedure ligt het gemiddelde op respectievelijk 45 en 28. Bij 40% van de onderzochte woningen in de strafprocedure is het strafpuntenaantal hoger dan 50. In de administratieve procedure vertegenwoordigt deze categorie van woningen 34%.

#### 2.4 De bewoners

De onderzochte panden worden vermoedelijk bewoond door een 450-tal bewoners. Het exacte aantal bewoners is moeilijk te bepalen gezien een aantal personen geen domicilie had op het adres van het onderzochte pand. Hierdoor werden een aantal feitelijke bewoners niet gedetecteerd. Het betreft voor meer dan de helft (55%) alleenwonenden.

Van de bewoners is 80% vreemdeling, waarbij vooral de Oost-Europeanen en Afrikanen ruim vertegenwoordigd zijn<sup>21</sup>. Dit hoog percentage aan vreemdelingen valt enerzijds te verklaren doordat een aantal acties worden gevoerd vanuit een gezamenlijke aanpak van de misdrijven op vlak van de federale vreemdelingenwet, de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Anderzijds hebben vreemdelingen de facto weinig perspectieven op sociaal-economisch vlak, wat zich vertaalt in huisvesting op het slechtste segment van de huurmarkt.

Gemiddeld worden per woonentiteit twee à drie personen aangetroffen. Dit lijkt niet veel, maar 65% van de onderzochte woonentiteiten betreffen wel éénpersoonkamers. In sommige gevallen worden appartementen verhuurd aan meer dan vier maal het toegelaten bewonersaantal.

#### 2.5 De verhuurders

Het seriële aspect kwam reeds aan bod bij de bespreking van de voorgeschiedenis. Voornamelijk in de grootsteden is dit een niet te verwaarlozen gegeven : in 60% van de panden is het seriële aspect aan de orde. In de strafprocedure zijn voor het volledige Vlaamse Gewest 46 verhuurders geteld, waarvan 22 in Antwerpen en Gent.

---

<sup>21</sup> Soms worden bij de onderzoeken ter plaatse ook illegalen aangetroffen, waarvan de verdere administratieve afhandeling door de politiediensten gebeurt. De illegaal verblijvende vreemdelingen krijgen een uitwijzingsbevel of de nodige schikkingen worden getroffen in functie van een repatriëring.

## V. DE BEOORDELING VAN DE ACTIES EN DE WERKING VAN DE WOONINSPECTIE

### 1. De prioriteiten

De acties passen binnen de vooropgestelde beleidsmatige prioriteiten. Er kan worden bevestigd dat de onderzochte panden ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's vertonen. In 80% van de gevallen is het pand als onbewoonbaar te kwalificeren en zijn er ernstige risico's. Ook wordt de overbewoning gevat, dit in tegenstelling tot de administratieve procedure. Van de onderzochte kamers of woningen werd 5% als overbewoond gekwalificeerd. De feitelijke overbewoning blijft ook binnen de strafprocedure moeilijk vast te stellen, zeker in geval de betrokkenen er niet gedomicilieerd zijn (maar wel feitelijk verblijven). Echter, de vaststelling van de feitelijke bewoning door de ambtenaar als officier van gerechtelijke politie geldt tot bewijs van het tegendeel (wat in de administratieve procedure uiteraard niet het geval is).

Een andere prioriteit betreft de kamerbewoning. Van de onderzochte woongelegenheden zijn 65% kamers. Dit is behoorlijk veel in vergelijking met de woonmarkt en in vergelijking met het aandeel kamers in de administratieve procedure. Een mogelijke verklaring van het laag percentage binnen de administratieve procedure ligt in het feit dat de huurders van kamers de procedure vaak niet kennen en bovendien weinig mondig zijn om de procedure op te starten. Het initiatief binnen de administratieve procedure gaat bovendien normaliter uit van derden, zoals huurdiensten en andere instanties. In de strafprocedure worden de acties intern door de Wooninspectie en in samenspraak met de betrokken partners gestuurd. Het extern gestuurd initiatief, zoals dit meestal bij de administratieve procedure verloopt, is quasi onbestaande.

Een andere prioriteit betreft de oriëntatie op de steden. Het is duidelijk dat de Wooninspectie – toch in de afgelopen aanvangsfase – haar activiteiten grotendeels heeft ontplooid in de stedelijke gebieden, in het bijzonder in Gent en Antwerpen. Maar ook de andere steden laten zich niet onbetuigd en voor 63 woontiteiten werden processen verbaal opgemaakt buiten de twee grootsteden. Ook in kleine gemeenten of in landelijke gebieden doen zich specifieke problemen voor. De woonproblematiek is er vaak verbonden met lokale situaties, zoals bijvoorbeeld de seizoensarbeid in Limburg. Hiertegen wordt opgetreden op vraag van een geëigende actor, zoals bijvoorbeeld de Inspectie Werkgelegenheid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. In het algemeen verlopen de acties steeds op vraag of in samenwerking met het stedelijk of gemeentelijk bestuur, de politie en het parket.

Als laatste prioriteit geldt de positionering van de strafprocedure, met name volgend op de administratieve procedure. Er wordt vastgesteld dat in 60% van de onderzochte woningen en kamers de administratieve procedure reeds doorlopen is. In de andere gevallen kadert het vaststellen van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet door de Wooninspectie in een bredere gerechtelijke actie binnen de algemene veiligheidsproblematiek, zoals de toepassing van de federale vreemdelingenwet en het prioritair aanpakken van seriële misdrijven. De Wooninspectie beperkt er zich toe de kwaliteit van de woontoestand te beoordelen. Alle andere misdrijven worden geverbaliseerd door de andere diensten, voornamelijk de politie. Het toont evenwel aan dat het grijze wooncircuit in een aantal gevallen hand in hand gaat met andere misdrijven. Vanzelfsprekend komen deze gevallen moeilijk of niet aan de oppervlakte in de administratieve procedure.

Tenslotte kan er op gewezen worden dat niet alle onderzochte panden resulteren in het opmaken van een PV. Zo werden in Antwerpen 53 woningen of kamers onderzocht waarvoor geen PV werd opgesteld. De hoofdreden hiervan was het feit dat de kamer of de woning niet langer verhuurd was. Dit toont echter ook aan dat in het ondersegment van de private woonmarkt de woonsituatie minder standvastig is en het wonen er veel meer een vluchtig karakter kent.

## 2. Samenhang met andere misdrijven

De acties van de Wooninspectie worden soms verricht op vraag van de politionele of gerechtelijke autoriteiten. Het opzetten van een gecoördineerde actie houdt in deze gevallen verband met de aanpak van andere misdrijven die gerelateerd zijn aan de woonsituatie. Door een gebundelde aanpak van de aanverwante misdrijven kunnen in functie van een vervolging meer slagkrachtige dossiers samengesteld worden.

Een voorbeeld van een gebundelde aanpak betreft de samenhang met art. 77 bis § 1 van de federale vreemdelingenwetgeving. Dit artikel heeft als voorwerp de uitbuiting – op vlak van huisvesting – van vreemdelingen die zich in een precaire administratieve toestand bevinden. Weliswaar is het merendeel van de aangetroffen bewoners van vreemde origine, toch richt de Wooninspectie zich uiteraard niet enkel op de huisvesting van asielzoekers of vreemdelingen. De handhaving van de woonnormen heeft het object – de kwalitatief gebrekkige woning – als voorwerp. De gewestelijke handhaving van de woonnormen wordt dan ook toegepast ongeacht wie de kwalitatief slechte woning of kamer bewoont, terwijl een strafrechtelijk optreden op basis van artikel 77 bis § 1 van de vreemdelingenwetgeving zich vooral richt tot asielzoekers/vreemdelingen. Dit verschil houdt een fundamenteel andere benadering in.

Vanuit beleidsperspectief is het zinvol het toepassingsgebied te laten afhangen van de toestand van het object en niet van wie er woont. Op deze manier wordt een gelijke toepassing gewaarborgd ongeacht het statuut van de bewoner. Het verdient dan ook aanbeveling de verregaande beschermende (federale) maatregelen eveneens te laten gelden voor iedereen die in eenzelfde abominabele woonsituatie verkeert. Er kan dan ook worden gepleit voor een afstemming van de federale en gewestelijke maatregelen, zodat elke categorie van doelgroepen een identieke bescherming wordt verleend.

## 3. Het seriële aspect

Er kan worden vastgesteld dat een aantal acties van de Wooninspectie zijn opgezet om het seriële aspect te kunnen vatten. Voornamelijk de gerechtelijke instanties dringen erop aan de verschillende huurpanden van dezelfde verhuurder te onderzoeken. Het feit dat dezelfde verhuurders, al dan niet via een vennootschap, meerdere slechte woningen of kamers verhuren, toont duidelijk het moedwillig karakter van het misdrijf aan. In geval van serieel verhuren van slechte woningen zal veel minder kunnen worden geargumenteed dat de mistoestand incidenteel van aard of verschoonbaar zou zijn.

Het feit dat alle panden van eenzelfde verhuurder worden geïnspecteerd, brengt wel met zich mee dat niet alle onderzochte woningen of kamers er even erg aan toe zijn. Ogenschijnlijk lijkt dit in tegenstrijd met de vooropgestelde beleidsprioriteiten. Toch is in deze context het aantal strafpunten per woning of kamer van ondergeschikt belang, omdat net het stelselmatig schenden van de minimale woonnormen voor alle woningen of kamers door eenzelfde verhuurder de problematiek in een ander daglicht stelt. Het systematisch negeren van de minimale normen op vlak van woonkwaliteit kan als een verzwarend element in de beoordeling van het misdrijf worden ervaren.

Dat het serieel aspect een belangrijk element vormt, wordt aangetoond door de cijfers. In 43% van de onderzochte panden betreft het een verhuurder die meerdere slechte panden in bezit heeft. In de steden Antwerpen en Gent loopt dit cijfer op tot 60%. De schaalgrootte toont de misbruiken op het terrein duidelijk aan. Via de administratieve procedure komt het seriële aspect weinig of niet aan de oppervlakte.

#### **4. Profiel van de bewoners en de buurt**

De onderzoekers van zowel de administratieve als de strafprocedure beklemtonen dat de bewoners gekenmerkt worden door hun sociaal-economisch zwakke positie. Men treft vooral bewoners aan die kwetsbaar zijn en die globaal genomen weinig maatschappelijke perspectieven hebben. Het betreft vreemdelingen (80%) en kansarme Belgen uit de 4<sup>de</sup> wereld.

De aangetroffen bewoners staan vaak wantrouwig tegenover politie en overheidsdiensten, ook al is het onderzoek niet gericht tegen de huurder maar tegen de verhuurder. De bewoners hebben allicht in het verleden vaak individuele negatieve ervaringen met overheidsinstanties opgelopen en hebben hierdoor weinig vertrouwen in de oplossingen aangereikt vanuit overheidsinstanties. De acties van de Wooninspectie worden niet gestuurd door de bewoners of de huurdersorganisaties zoals in de administratieve procedure, maar door de Wooninspectie, de politie en de gerechtelijke autoriteiten. De huurders van de onderzochte panden kennen de procedures niet en zijn niet mondig genoeg om hun rechten te laten gelden.

Ook de buurten waar de acties plaatsvonden kunnen worden getypologieerd. De buurten en de woningen dateren steeds van vóór de tweede wereldoorlog. Het betreft vaak buurten met een hoge concentratie aan huurders en vreemdelingen. Uitwendig zijn de panden niet steeds verwaarloosd, wel voldoen ze binnenin niet aan de gestelde normen. De maatschappelijke overlast lijkt niet zozeer af te leiden uit de uitwendige fysieke kenmerken van de buurt. Wel is de sociaal-economische achterstelling van de bewoners en het negatief imago van de buurt typerend.

#### **5. De vervolging**

De cruciale schakel in het handhavingsbeleid is de gerechtelijke vervolging door de parketten en de behandeling door de strafgerichten. De opgemaakte PV's werden overgemaakt aan de parketten. In Antwerpen komen de eerste zaken voor vanaf het najaar 2002. Momenteel zijn er nog geen gerechtelijke uitspraken over de inbreuken m.b.t. de woonnormen.

## VI. KNELPUNTEN EN MOGELIJKE VOORSTELLEN

### 1. Herhuisvesting

Beide decreten – de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet – koppelen geen begeleidende maatregelen aan de uitoefening van de strafprocedure. Dit houdt in dat strikt juridisch de opsporing en vaststelling van het misdrijf losstaan van de herhuisvesting en de begeleidende maatregelen voor de bewoners. Er werd reeds op gewezen dat een dergelijke praktijk van handhaven niet aansluit bij het Vlaamse woonbeleid. Daarom is geopteerd om maximaal rekening te houden met de herhuisvesting van de bewoners. De erbarmelijke woontoeestand – de reële risico's die een verdere bewoning met zich meebrengt – laten vaak geen andere keus.

De Wooninspectie is evenwel niet bij machte om daadwerkelijk zelf voor de herhuisvesting in te staan. Daarom wordt een beroep gedaan op de plaatselijke huisvestingsactoren, meer in het bijzonder op de stadsdiensten. De geïntegreerde aanpak laat toe hieromtrent op voorhand afspraken te maken met de diverse betrokkenen. Toch is de herhuisvesting momenteel één van de knelpunten die een optimale handhaving in de weg staan. Door het tekort op de woonmarkt, meer in het bijzonder het structureel gebrek aan betaalbare, kwalitatieve private én sociale huurwoningen, is het moeilijk voor de stad en de actoren om daadwerkelijk de bewoners te kunnen herhuisvesten. De Wooninspectie beschikt niet over de cijfers inzake de herhuisvesting, maar de stadsdiensten melden dat het zeer moeilijk is om de bewoners binnen een redelijke termijn kwalitatief te herhuisvesten. Het gebrek aan reële mogelijkheden tot herhuisvesting mag echter de werking van de Wooninspectie niet paralyseren. Er is immers geen valabel alternatief: indien niet opgetreden wordt, wordt de toestand enkel bevestigd en wordt de verhuurder geenszins op zijn verantwoordelijkheid gewezen.

Ook wordt vastgesteld dat het probleem van de herhuisvesting zich niet beperkt tot de handhaving, maar ook voelbaar is in de uitoefening van de administratieve procedures. Het is met andere woorden een algemeen probleem waar een structurele oplossing zich opdringt. Momenteel proberen de grootste steden hierop te anticiperen door een noodpatrimonium op te bouwen. Zo beschikt de stad Gent over een aantal woningen voor kortverblijf waar eveneens de bewoners van een onbewoonbaar pand in terecht kunnen. Ook Antwerpen, Kortrijk en Oostende zoeken naar gelijksoortige oplossingen, onder meer onder de vorm van transitwoningen. Evenwel blijkt uit de praktijk dat de huidige initiatieven de noden geenszins kunnen en zullen dekken. Voor de realisatie van de noodwoningen is momenteel geen financiële steun voorzien vanuit het Vlaamse woonbeleid.

Er wordt dan ook voorgesteld de Vlaamse Wooncode aan te passen, zodat het realiseren van een noodpatrimonium mede financieel wordt ondersteund. Het aanwenden van het noodpatrimonium kan in functie staan van de kwaliteitsverbetering van het woonpatrimonium en is bijgevolg gerelateerd aan de toepassing van het instrumentarium van de Vlaamse Wooncode. Op die manier wordt een beleid nagestreefd waar niet enkel het accent ligt op de verbetering van het woonpatrimonium, maar eveneens op het 'het subject', de bewoner van het kwalitatief ondermaatse pand.

In het algemeen dient ook de nood aan een verruimd aanbod aan betaalbare huurwoningen te worden beklemtoond. De gewestelijke overheid dient in functie van een kwalitatieve huisvesting van de zwakste inkomensgroepen het sociale huurpatrimonium uit te breiden. Tevens dient de private huurmarkt op zijn kwaliteit te worden beoordeeld en moet de private huurmarkt onder de begeleiding van de overheid of overheidsinstanties in een verruimde mate ingeschakeld worden voor de huisvesting van de zwakkere doelgroepen.

## 2. Instrumentarium

Momenteel zijn in beide decreten de bepalingen inzake de handhaving beperkt tot het formuleren van het misdrijf en de strafmaat. Tevens verlenen de decreten de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie aan de gewestelijke ambtenaren die moeten instaan voor de opsporing en de vaststelling. Verder worden de gevallen bepaald waarin kan worden overgegaan tot een huiszoeking. Het instrumentarium om de handhaving gestalte te geven is bijgevolg relatief beperkt.

Vanuit de praktijk wordt aangedrongen op een betere reglementaire omkadering van het handhavingsbeleid. In bijlage 2 wordt een nota gevoegd die is opgemaakt door de provinciale coördinatoren en die terzake een eerste denkoefening inhoudt. De betere reglementaire omkadering vindt onder meer zijn grondslag in een uitdieping van de constitutieve elementen van het misdrijf en de gehanteerde begripsbepalingen. Tevens wordt gewezen op de reglementair ruimere mogelijkheden bij andere inspectiediensten. Onder meer worden volgende voorstellen vooropgesteld :

- De federale maatregelen ter bescherming van de slecht gehuisveste vreemdelingen die zich in een precaire administratieve toestand bevinden, zijn niet van toepassing op personen met de Belgische nationaliteit die een slechte woning betrekken. Dit wordt als een leemte in de gewestelijke regelgeving ervaren. Er is reeds op gewezen dat een gelijke toepassing ongeacht het de aard of het statuut van de bewoner wenselijk is. Equivalente maatregelen op Vlaams niveau dringen zich op. Hierbij dient de objectieve toestand van het pand het doorslaggevend criterium te zijn. Ook moet worden nagegaan of een verruimd sociaal beheer – waarbij onder bepaalde voorwaarden de slechte woning op korte termijn kan worden opgeëist én hersteld – terzake een zinvol initiatief kan zijn.
- Het is aangewezen om in de decreten de mogelijkheid tot het vorderen van de woonconformiteit in te schrijven. Op deze manier kan daadwerkelijk en rechtstreeks het herstel van de gebrekkige toestand gerechtelijk worden afgedwongen. Naar analogie met het decreet inzake Ruimtelijke ordening<sup>22</sup> wordt voorgesteld de vorderingsmogelijkheid te verlenen aan de gewestelijke ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen. Voor de herstellvordering kan een uitvoeringstermijn worden voorzien van maximaal één jaar en kan een dwangsom de niet tenuitvoerlegging schragen.
- Overeenkomstig artikel 19 van het Kamerdecreet kan zowel de gewestelijke ambtenaar als de burgemeester een verhuurde niet-conforme kamer verzegelen. Dit is een beschermende, preventieve maatregel die verdere verhuring moet voorkomen. Deze maatregel zou eveneens van toepassing moeten zijn op woningen. Naar analogie met het Kamerdecreet dient in de Vlaamse Wooncode de verzegeling ingeschreven te worden. Er kan immers geen inhoudelijke reden worden aangehaald waarom dergelijke beschermende en preventieve maatregel niet voor woningen moet gelden.
- Ook de mogelijkheid tot het opleggen van een stakingsbevel waarbij de bevoegde ambtenaar ter plaatse de staking van het misdrijf beveelt, dient nader te worden onderzocht, en moet onder meer worden afgewogen tegenover de mogelijkheid inzake verzegelen.
- Het instrumentarium moet kunnen toegepast worden in alle feitelijke woontoestanden, en er dient te worden nagegaan of het opportuun is de bevoegdheid tot verbaliseren uit te breiden tot de aanverwante misdrijven die zijn bepaald onder meer in de gemeentelijke verordeningen.

Het is duidelijk dat de bevoegde ambtenaren momenteel enkel het misdrijf kunnen vaststellen, zonder bijkomende instrumenten om de daadwerkelijke stopzetting te bevelen en zonder beschermende maatregelen ten aanzien van de bewoners. Hierdoor kan bijvoorbeeld een kwalitatief ondermaatse woning na herhuisvesting van de oorspronkelijke bewoners opnieuw worden verhuurd aan anderen. Het herbekijken van het huidig juridische instrumentarium is dan ook aangewezen.

---

<sup>22</sup> Artikel 149 Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, BS 8 juni 1999.

## VII. BESLUIT

De Vlaamse Wooninspectie kan in november 2002 terugblikken op één jaar werking. Op het terrein zijn ongetwijfeld resultaten geboekt. In de aanvangfase lag de nadruk op het sensibiliseren en informeren van de mogelijke partners. In de diverse contacten werd de nood aan een dienst als de Wooninspectie meermaals bevestigd, zeker in de grotere steden. Samen met de stedelijke diensten werden al vrij vlug samenwerkingsverbanden opgezet, vaak onder de vorm van een werkplatform van waaruit de acties kunnen worden voorbereid en gecoördineerd. Een organisatiestructuur is immers noodzakelijk wil men een continuïteit garanderen. Ook met de politie en de gerechtelijke instanties wordt overlegd. Een efficiënt handhavingsbeleid vereist immers overleg en samenwerking omwille van diverse redenen. Zo is de opvang van de bewoners een belangrijk aspect dat het best voorafgaand aan de actie – en in samenspraak met de actoren – wordt geregeld. Bovendien wordt vastgesteld dat de inbreuken van de Wooncode en Kamerdecreet aanverwante misdrijven kennen in andere (federale) regelgeving. Hierbij is het uiteraard aangewezen in overleg de acties te plannen en de dossiers te bundelen.

Op het terrein werden tijdens het eerste werkingsjaar van de Wooninspectie 59 panden – met in totaal 189 woonentiteiten – onderzocht en geverbaliseerd. Het werkterrein was in de aanvangsfase voornamelijk gesitueerd in de grootsteden, in het bijzonder Gent en Antwerpen. Maar ook in andere steden wordt er opgetreden. Een prioritair werkveld voor de Wooninspectie betreft de ondermaatse kamerbewoning. Van de onderzochte woonentiteiten betreft 65% kamers. Dit segment is voor de Wooninspectie prioritair omdat kamers doorgaans een slechte kwaliteit kennen, en de bewoners van de kamers vaak gemarginaliseerd zijn. Vreemdelingen (80%) en woonentiteiten met slechts 1 bewoner (55%) zijn oververtegenwoordigd.

De toestand van de onderzochte woningen en kamers is geenszins conform te noemen. In 80% van de gevallen betreft het een onbewoonbaarheid, waar ernstige risico's zijn vastgesteld. In een geringe mate is tevens de overbewoning vastgesteld, met name in 5% van de onderzochte woningen of kamers. Dit is toch een belangrijke stap vooruit omdat juist in de administratieve procedure het detecteren van de overbewoning quasi onmogelijk is en effectief niet gebeurt.

Een ander prioritair aandachtspunt voor de Wooninspectie is het onderzoek naar het seriële aspect. Vooral de gerechtelijke instanties drongen aan op het meer stelselmatig onderzoek van de woningen en kamers die in bezit zijn van dezelfde verhuurder. Zo werden in Gent en Antwerpen 60% van de onderzochte panden verhuurd door eigenaars die meerdere slechte panden verhuren. Het serieel verhuren van diverse slechte woningen en kamers kan als verzwarend element beschouwd. De moedwilligheid wordt hier extra benadrukt.

De acties van de Wooninspectie worden niet gestuurd door de bewoners of de huurdersorganisaties zoals in de administratieve procedure, maar wel door de Wooninspectie, de politie en de gerechtelijke autoriteiten. In geval de Wooninspectie de actie stuurt, baseert men zich doorgaans op de bestaande data van de administratieve procedure.

Er wordt vastgesteld dat in 40% van de gevallen de administratieve procedure nog niet is opgestart. Dit is te verklaren doordat de huurders van de onderzochte woningen of kamers de procedure niet kennen en niet mondig genoeg zijn om hun rechten te laten gelden. Een andere reden betreft uiteraard de sturing vanuit de gerechtelijke instanties in het kader van het algemeen veiligheidsbeleid, waar andere ratio's kunnen gelden dan de prioriteiten vanuit het woonbeleid.

Een fundamentele bevinding betreft dan ook de samenhang met andere misdrijven, in het bijzonder het aanverwante misdrijf inzake huisjesmelkerij zoals bepaald in artikel 77 bis § 1 van de vreemdelingenwet. Er wordt vanuit de gerechtelijke instanties aangedrongen op een gezamenlijke aanpak van de aanverwante misdrijven m.b.t. wonen. Maar ook andere misdrijven, zoals mensenhandel, kunnen gerelateerd zijn aan woontoestanden en worden dan ook zijdelings

gedetecteerd. Het verbaliseren van andere misdrijven is steeds de uitsluitende bevoegdheid van de reguliere politiediensten.

Het is duidelijk dat het recht op wonen in elk van de onderzochte gevallen flagrant geschonden is. De praktijk toont aan dat het recht op wonen in Vlaanderen nog steeds niet voor iedereen is weggelegd. Een aantal mistoestanden komen overigens niet aan de oppervlakte zonder gericht onderzoek en zonder samenwerking met de gerechtelijke diensten. In specifieke gevallen zoals het serieel verhuren van slechte woningen heeft de wooninspectie een bijzondere taak en kan ze ertoe bijdragen dat de verhuurder zich alsnog conformeert aan de normen.

Toch heeft de praktijk ook een aantal zwaktes blootgelegd.

Vooreerst belemmert het gebrek aan herhuisvestingsmogelijkheden een efficiënt handhavingsbeleid. De herhuisvesting is uiteraard geen probleem dat zich beperkt tot het handhavingsbeleid, maar strekt zich uit tot het volledige beleid inzake kwaliteitsbewaking. Er is dan ook dringend nood aan een stimulerend gewestelijk beleid. De lokale partners moeten de financiële mogelijkheid hebben om een noodpatrimonium op te bouwen. Bewoners die geconfronteerd worden met een onbewoonbaar pand kunnen dan na de actie tijdelijk worden opgevangen, in afwachting van een definitieve herhuisvesting. Een ander probleem betreft het instrumentarium van de handhaving zelf. Momenteel voorzien de decreten enkel in de opsporing en vaststelling van het misdrijf. Zo ontbreekt elke mogelijkheid om het herstel van de normen te vorderen. Ook wordt vastgesteld dat de federale overheid verregaande maatregelen heeft getroffen in functie van een betere huisvestingssituatie van vreemdelingen in een precaire administratieve toestand. Equivalente maatregelen op Vlaams niveau dringen zich op. Hierbij is het criterium niet de bescherming van één specifieke doelgroep, maar wel de objectieve woontoestand, ongeacht wie het pand bewoont.

De Wooninspectie is goed van start gegaan. Een concrete organisatiestructuur werd op diverse plaatsen uitgebouwd en de betrokkenheid van de steden is gewaarborgd. Hierdoor wordt het mogelijk de ergste mistoestanden op te sporen en vast te stellen. De Wooninspectie heeft afgelopen jaar dan ook haar bestaansrecht bevestigd. Flagranse mistoestanden zijn reeds aan het parket gesignaleerd en de nodige processen-verbaal zijn overgemaakt. Momenteel zijn de gerechtelijke instanties aan zet.