



VLAAMSE WOONINSPECTIE

JAARVERSLAG 2012

*Woningkwaliteit en handhaving
onder één dak*



**VLAAMSE
WOONINSPECTIE**
JAARVERSLAG 2012

**WONINGKWALITEIT EN HANDHAVING
ONDER ÉÉN DAK**

**Vlaamse Overheid
Agentschap Inspectie RWO
Wooninspectie**

Colofon:

Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie
D/2013/3241/077

Verantwoordelijke uitgever:

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

Vormgeving: MadebyHanna bvba

Druk: digitale drukkerij Vlaamse overheid

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



Gemeenschappelijke badkamer in een logementshuis in de Limburgse mijnstreek.



INHOUDSOPGAVE

WOORD VOORAF	7
---------------------------	----------

KORTE BERICHTEN	8
------------------------------	----------

1. DE VLAAMSE WONINGKWALITEITSBEWAKING	10
---	-----------

1.1. Het grondrecht op een behoorlijke huisvesting.....	12
---	----

1.2. De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.....	13
---	----

1.3. De handhaving van de minimale kwaliteitsnormen.....	14
--	----

1.3.1. Het huidige wettelijke kader.....	14
--	----

1.3.2. De geplande wijzigingen: het integratiedecreet.....	14
--	----

1.4. De strafrechtelijke handhaving nader bekeken.....	15
--	----

1.4.1. Het wettelijk kader.....	15
---------------------------------	----

1.4.2. Prioriteiten en werkwijze van de Vlaamse Wooninspectie.....	18
--	----

2. HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS	24
---	-----------

2.1. De vaststellingen op het terrein.....	26
--	----

2.1.1. Aantal geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten.....	26
---	----

2.1.2. Regionale spreiding.....	29
---------------------------------	----

2.1.3. De woonvormen: woning, kamer of constructie niet voor bewoning bestemd.....	31
---	----

2.1.4. Gebrekkige woningkwaliteit: de gebreken.....	35
---	----

2.1.5. De verhuurders.....	41
----------------------------	----

2.1.6. De bewoners.....	42
-------------------------	----

2.1.7. De huurprijzen.....	45
----------------------------	----

2.2. De herstellordering.....	49
-------------------------------	----

2.3. Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten.....	51
---	----

3. DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE..... 54

3.1. Het gerechtelijk gevolg op processen-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie.....	56
3.1.1. Krotverhuur.....	56
3.1.2. Huisjesmelkerij.....	57
3.2. De verbetering van de woningkwaliteit.....	58
3.2.1. Veroordelingen tot herstel door de rechter.....	58
3.2.2. Totale herstelverwezenlijkingen.....	60
3.3. Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten.....	66

4. EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKWALITEITSBEWAKING..... 68

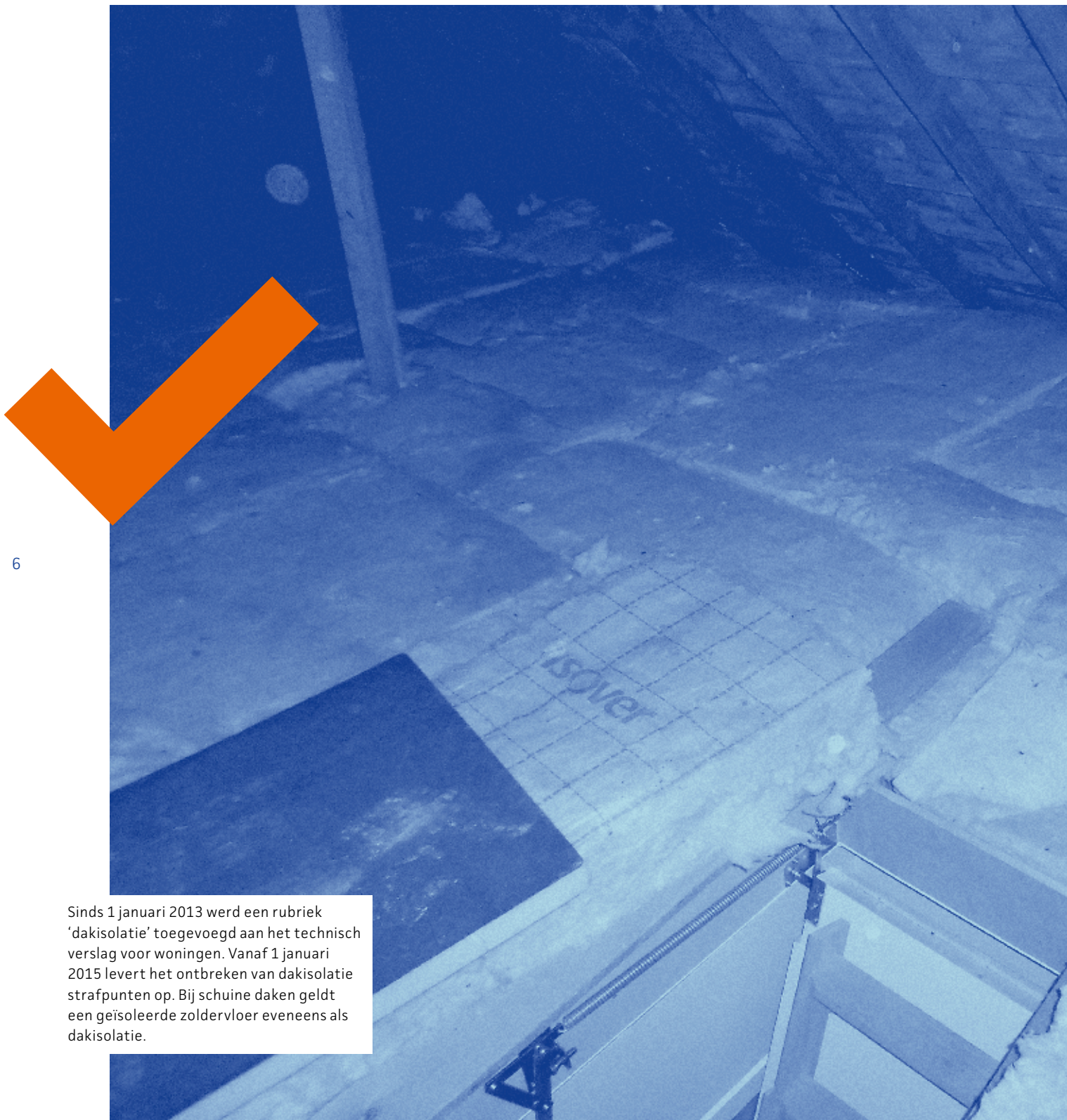
4.1. Het elfde werkjaar (2012).....	70
4.2. De buitenlandse arbeidskrachten.....	71
4.3. Het globale woonbeleid.....	73
4.3.1. De woningkwaliteitsbewaking.....	73
4.3.2. En ruimer dan de woningkwaliteitsbewaking?.....	74

BIJLAGE 1

Coördinaten Vlaamse Wooninspectie.....	75
--	----

BIJLAGE 2

Overzicht van het aantal geverbaliseerde panden en het aantal uitgebrachte herstellvorderingen per gemeente.....	76
--	----



Sinds 1 januari 2013 werd een rubriek 'dakisolatie' toegevoegd aan het technisch verslag voor woningen. Vanaf 1 januari 2015 levert het ontbreken van dakisolatie strafpunten op. Bij schuine daken geldt een geïsoleerde zoldervloer eveneens als dakisolatie.



WOORD VOORAF

Vorig jaar vierde de Vlaamse Wooninspectie haar tiende verjaardag. Inmiddels is ook het elfde werkjaar voorbij en kunnen we u dus de resultaten van 2012 voorstellen.

Vlaanderen is een dichtbevolkte regio en heeft dus nood aan voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen voor haar burgers. Bovendien wordt een bevolkingstoename van 1 miljoen voorspeld tegen 2050 en verandert de samenstelling van de bevolking (gezinsverdunding, nieuw samengestelde gezinnen,...). In de komende jaren zal zich dus een grotere vraag stellen naar woningen en het zal er op aankomen om voor iedereen een goede en betaalbare woning te kunnen aanbieden.

Het is dus onaanvaardbaar dat in die omstandigheden slechte woningen in het woningenbestand blijven. De Vlaamse overheid zet – samen met de gemeenten – hard in op de bestrijding van verkrotting, verwaarlozing en leegstand van woningen.

Het is bovendien nog veel minder aanvaardbaar dat eigenaars verkrotte woningen verhuren of ter beschikking stellen, vaak aan financieel of sociaal zwakke personen. De Vlaamse Wooninspectie treedt daarom strafrechtelijk op tegen verhuurders of terbeschikkingstellers van ernstig verkrotte woningen. De bewaking van de woningkwaliteit is immers een belangrijk aspect van het Vlaamse woonbeleid.

In dit jaarverslag bekijken we de werkzaamheden van de Vlaamse Wooninspectie in 2012 en bekijken we eveneens de concrete effecten van dit optreden. We zijn tegelijk kritisch en doen suggesties voor de verbetering van het (woon)beleid. De jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie kan u downloaden op www.rwo.be (doorklikken naar Inspectie RWO en publicaties).

Indien u opmerkingen of vragen hebt, kan u steeds met ons contact opnemen (contactgegevens vindt u in bijlage 1).

We wensen u veel leesplezier.

KORTE BERICHTEN

13.505

woonentiteiten werden reeds door de Vlaamse Wooninspectie geverbaaliseerd. Een woonentiteit kan een eengezinswoning, een appartement of studio of een (studenten)kamer zijn.

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

De **strafrechtelijke** procedure in 7 stappen:

1. De wooninspecteur ontvangt een klacht over slechte woningkwaliteit. Deze klacht kan van het parket, de onderzoeksrechter, een gemeente of het agentschap Wonen-Vlaanderen komen.
2. Na de klacht doet de wooninspecteur een onderzoek ter plaatse. Een technicus stelt een technisch verslag op en de inspecteur stelt een proces-verbaal op dat naar het parket van de procureur des Konings wordt gestuurd. Tijdens het onderzoek worden de bewoners verhoord.
3. De wooninspecteur nodigt de eigenaar uit om een verklaring af te leggen over de verhuur en om hem in te lichten over de herstellvordering.
4. Om het herstel van de slechte woning te bekomen, stelt de wooninspecteur een herstellvordering op. Daarin wordt gevraagd dat de eigenaar alle gebreken aan de woning herstelt.
5. Het parket neemt een beslissing over de strafvordering. Het parket kan beslissen om over te gaan tot dagvaarding van de eigenaar en/of verhuurder voor de strafrechtbank, een minnelijke schikking voorstellen of de zaak seponeren. Bij behandeling van de zaak, zal de strafrechter ook over de herstellvordering uitspraak doen.
6. Indien de zaak niet voor de strafrechtbank komt, kan de wooninspecteur zijn herstellvordering voor de burgerlijke rechtbank brengen, om de eigenaar en/of verhuurder te laten veroordelen om herstellingswerken uit te voeren.
7. Na een melding van herstel door de eigenaar en/of verhuurder komt de wooninspecteur ter plaatse om te controleren of de woning voldoet aan de elementaire woningkwaliteitsvereisten.

82,69% van de door de Vlaamse Wooninspectie aanvankelijk onderzochte woonentiteiten vertoont een gebrek aan de elektrische installatie, waardoor er een risico op elektrocutie en/of brand aanwezig is. 54,59% van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten heeft een vochtprobleem.



Bij de aanvankelijke vaststellingen van de wooninspecteurs zijn 880 van de 936 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag ongeschikt (minstens 15 strafpunten) en/of vertonen een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners. Dit is **94,01%**.

In 2012 werd voor **302 panden** het herstel gevorderd. Dit komt neer op 902 woonentiteiten (eengezinswoning, appartement/studio of een (studenten)kamer).

Deze foto hoeft **weinig uitleg**. De bewoners uit een woning zonder verwarmingsmogelijkheden hadden op basis van een olievat zelf een kachel ineen geknutseld. Onnodig te zeggen dat deze situatie een ernstig CO-gevaar en risico op brand inhield.



€ 63,85 moet een eigenaar betalen indien hij een hercontrole aanvraagt bij de wooninspecteur. De vergoeding voor de hercontrole moet de eigenaar aansporen om pas melding van herstel te doen wanneer alle gebreken aan het pand zijn hersteld. De eerste hercontrole door de wooninspecteur is gratis.

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw. De woning wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

opp. woning m²

verdieping:

nummer:

locatie:

categori		
I	II	III
1	3	9

OMHULSEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

102 condenserend vocht met schimmelvorming

plaatselijk / op verschillende plaatsen
niet algemeen/algemeen

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht

112 doorslaand vocht

113 condenserend vocht met schimmelvorming

niet algemeen / algemeen

niet algemeen / algemeen

niet algemeen / algemeen

AFWERKING van de buitenmuren

114 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

niet algemeen / algemeen

DEKvloER

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig

BINNESTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren/-vloer

142 onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht

152 condenserend vocht met schimmelvorming

niet algemeen / algemeen

niet algemeen / algemeen

AFWERKING van de binnenwanden

153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig

DEKvloEREN

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig

Met ingang van 1 januari 2013 werd een nieuw technisch verslag van toepassing.



1

DE VLAAMSE WONINGKWALITEITS- BEWAKING



1.1. HET GRONDRECHT OP EEN BEHOORLIJKE HUISVESTING

Het optreden van de Vlaamse Wooninspectie ver- trekt steeds vanuit het grondrecht op een behoor- lijke huisvesting.

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

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

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

Ook de Vlaamse Wooncode¹ bepaalt in haar doel- stellingenbepaling uitdrukkelijk uitvoering te wil- len geven aan het grondrecht op een behoorlijke huisvesting.

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

Ook artikel 4 van de Vlaamse Wooncode (bijzon- dere doelstellingen van het woonbeleid) ver- wijst uitdrukkelijk naar het belang van een goede woningkwaliteit.

Het Kamerdecreet² is dan weer volledig toegespitst op de kwaliteitsbewaking van een specifiek markt- segment, nl. kamers, studentenkamers en kamers voor seizoenarbeiders.

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

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

Artikel 23 van de Grondwet koppelt het grondrecht op wonen aan *“de overeenkomstige plichten”*. Het grondrecht op wonen is immers niet absoluut en moet ingepast worden in een verhaal van rechten en verantwoordelijkheden. Diegene die zich op het grondrecht op wonen wil beroepen, dient – om de grondrechten van anderen niet te beknotten – reke- ning te houden met een aantal verplichtingen.

Voor de huursector (zowel de private als de sociale huursector) betekent dit dat steeds een evenwicht moet gezocht worden tussen het grondrecht op wonen van de bewoner-huurder en andere grond- rechten van de eigenaar-verhuurder. De huurder heeft recht op een kwaliteitsvolle woning en het rus- tig genot van die woning, terwijl de verhuurder recht heeft op het gebruik van de woning door de huurder als een goed huisvader en op betaling van de huur- prijs. Zowel de verhuurder als de huurder kan/moet zich tot de vrederechter richten wanneer zijn rech- ten geschonden worden.

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

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

1.2. DE ELEMENTAIRE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSVEREISTEN

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

De decreten zelf bevatten enkel de meest elementaire en algemeen geformuleerde kwaliteitsnormen die verder geconcretiseerd moeten worden door de Vlaamse Regering. De concrete minimale kwaliteitsvereisten vloeien voort uit drie door de Vlaamse Regering vastgelegde **technische verslagen**³: een technisch verslag voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen en appartementen/studio's), voor kamers en voor kamers bewoond door seizoenarbeiders. Op basis van de inhoud van deze technische verslagen kan eenieder uitmaken of een woning of kamer voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

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

De huidige technische verslagen zijn van kracht vanaf 1 januari 2013⁴. De onderzoeken in 2012 verliepen dus nog volgens de 'oude' technische verslagen. In de loop van 2012 werden alle eigenaars tegen wie een herstellordering werd opgesteld door de woon-

inspecteur op de hoogte gebracht van de nieuwe technische normen vanaf 1 januari 2013.

Het ging vooral om beperkte aanpassingen, die een en ander moeten verduidelijken of verder verfijnen. Er werd ook een nieuw technisch verslag uitgewerkt voor de beoordeling van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Daarnaast wordt de invoering van een minimale dakisolatienorm voorzien voor zelfstandige woningen. Deze dakisolatienorm zal de eerste jaren nog niet gequoteerd worden. Pas vanaf 2015 zullen er effectief strafpunten worden toegekend aan woningen die niet voldoen aan de minimale dakisolatienorm. Tot slot werd ook voorzien in de verplichting om elke woning en kamer uit te rusten met een rookmelder. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van de datum van het huurcontract en het bouwjaar van het pand.

Hoewel het vereiste kwaliteitsniveau dus vanaf 1 januari 2013 licht steeg, blijven de kwaliteitsnormen elementaire en minimale normen en zijn het zeker geen luxenormen. Woningen en kamers die voldoen aan de minimale normen zijn niet noodzakelijk comfortabele of luxieuze woongelegenheden, maar bieden de bewoners de kans te wonen in veilige omstandigheden met een minimum aan basisnutvoorzieningen. Woningen en kamers die niet voldoen aan de minimale normen leveren ofwel een gevaar op voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners, ofwel ontbreken de basisnutvoorzieningen of functioneren deze onvoldoende.

De Vlaamse Wooninspectie staat dan ook volledig achter de laatste aanpassing van het technisch verslag, maar is voorstander van het behoud van de normen op dat kwaliteitsniveau, nu daardoor een basis-

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

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

kwaliteitsniveau wordt verzekerd voor elke bewoner en de verhuurder weet wat van hem verwacht wordt. Strengere en te snel wijzigende kwaliteitsnormen verplichten de verhuurder tot verdere investeringen, die ofwel de huurprijs doen stijgen ofwel de

huurmarkt doen inkrimpen. In het belang van zowel de huurder als de verhuurder is het daarom noodzakelijk dat het nieuwe technische verslag gedurende een langere periode van kracht blijft.

1.3. DE HANDHAVING VAN DE MINIMALE KWALITEITSNORMEN

1.3.1. HET HUIDIGE WETTELIJKE KADER

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

Enerzijds werd een **administratieve procedure** uitgewerkt, verzorgd door het agentschap Wonen-Vlaanderen en de gemeenten, waar men na kwaliteitsonderzoeken indien nodig de burgemeester adviseert een woning of een kamer ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring dient de eigenaar de woning te herstellen, rust er een recht van voorkoop op de woning en kan na een bepaalde tijd een sociaal beheersrecht opgelegd worden. Aan eigenaars van panden die gedurende lange tijd ongeschikt of onbewoonbaar blijven wordt een heffing opgelegd (fiscale procedure).

Anderzijds kunnen verhuurders van ongeschikte of onbewoonbare woningen of kamers ook **strafrechtelijk** aangepakt worden. Van diegenen die uit winst oogmerk huizen en kamers verhuren mag verwacht worden dat zij de nodige inspanningen leveren en

zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden. De strafrechtelijke aanpak wordt verzorgd door de Vlaamse Wooninspectie.

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

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

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

1.3.2. DE GEPLANDE WIJZIGINGEN: HET INTEGRATIEDECREET

Zoals gezegd in de inleiding zitten de regels over de woningkwaliteitsbewaking verspreid over twee decreten: de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Dit bemoeilijkt een efficiënte handhaving en maakt het ook voor burgers (eigenaars en bewoners) nodeloos ingewikkeld.

Reeds van bij het afkondigen van de Vlaamse Wooncode werd gesteld dat beide decreten op termijn geïntegreerd zouden worden.

Daarom werd een ontwerpdecreet ingediend in het Vlaams Parlement, dat voorziet in de integratie

van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode⁵. De bepalingen van titel III van de Vlaamse Wooncode (kwaliteitsbewaking) worden daarbij logisch geschikt en worden van toepassing op zowel woningen als kamers. Het ontwerpdecreet werd op 27 maart 2013 goedgekeurd door de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement en op 29 maart 2013 bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering⁶.

Inhoudelijk verandert er wat betreft de strafrechtelijke handhaving nauwelijks iets. De grote wijzigingen wat betreft de strafrechtelijke handhaving werden aangebracht met de decreten van 7 juli 2006 en 29 april 2011⁷.

Naar aanleiding van de integratie van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet zullen ook de uitvoeringsbesluiten geïntegreerd worden. Ook dat zal slechts minimale gevolgen op het terrein hebben; de technische verslagen worden ongewijzigd overgeheveld naar het nieuwe uitvoeringsbesluit⁸.

1.4. DE STRAFRECHTELIJKE HANDHAVING NADER BEKEKEN

1.4.1. HET WETTELIJK KADER

Het misdrijf krotverhuur

De strafrechtelijke handhaving is gebaseerd op de strafbaarstelling die is opgenomen in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet (artikel 20 van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het Kamerdecreet)⁹. In de loop van de tien jaar Vlaamse Wooninspectie werd zowel de strafbaarstelling als de strafmaat meermaals gewijzigd. Daarmee wou de decreetgever inspelen op de bemerkingen van de mensen op het terrein en tegemoet komen aan de zorg om ernstige gevallen van krotverhuur efficiënt en zonder open achterpoortjes aan te pakken.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet stellen momenteel het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een gebrekkige (kamer) woning strafbaar met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Ook het verhuren, te huur stellen of

ter beschikking stellen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd, kan met dezelfde straffen bestraft worden.

Het misdrijf houdt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een verkrotte woning in; het is daarbij **niet vereist dat de woning eerst ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard**. Terwijl de administratieve procedure een gedoogzone heeft waarbinnen geen ongeschiktverklaring kan uitgesproken worden (bij gebreken die leiden tot 1 tot en met 14 strafpunten), geldt de strafprocedure vanaf 1 gebrek, d.w.z. vanaf 1 strafpunt.

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

5 Parl.St.VI.Parl., 2012-13, nr. 1861.

6 Op het ogenblik van het schrijven van dit jaarverslag was het Integratiedecreet nog niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

7 Zie hierover uitgebreid: "Jaarverslag 2011 Vlaamse Wooninspectie – 10 jaar bouwen aan een betere woningkwaliteit", p. 12-19, www.rwo.be.

8 Met uitzondering van het technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders.

9 Niet te verwarren met het misdrijf 'huisjesmelkerij' (artikel 433decies e.v. van het Strafwetboek).

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

“Ook de verzwarende omstandigheid van de gewoonte is bewezen. Deze komt concreet tot uiting in het feit dat de niet-naleving van het Kamerdecreet geen toevallige en eenmalige overtreding was, maar meermaals en voortdurend plaatsvond en overigens het gevolg was van verschillende tekortkomingen.

De ongeschiktheid van de kamers is in casu niet het gevolg van één enkel structureel gebrek, maar vindt zijn oorsprong in gebreken van verschillende aard. Deze zijn deels te wijten aan de onvergunde omvorming van de eengezinswoning in een kamerwoning (waarbij diverse kamers niet beschikten over een lavabo, niet afsluitbaar waren en kleiner waren dan 12m² en daardoor niet geschikt voor bewoning) en deels aan een verregaand verzuim om vastgestelde gebreken te herstellen.”

(Correctionele rechtbank Gent, 7 mei 2012, nr. 2012/1938)

Bij veroordeling wegens krotverhuur kan het parket bovendien ook de verbeurdverklaring vorderen van de ontvangen huurgelden (artikel 42, 3° van het Strafwetboek).

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

Daarnaast kunnen binnen het agentschap Inspectie RWO ook verbalisanten aangeduid worden. Dit zijn ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid die inbreuken kunnen vaststellen in een proces-verbaal, maar geen bevoegdheid hebben op het vlak van het uitbrengen van een herstellvordering of het opstellen van een proces-verbaal van uitvoering (dit zijn de bevoegdheden die toekomen aan de wooninspecteur zelf).

Het federale misdrijf huisjesmelkerij

16

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

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

De geldboete bij huisjesmelkerij ligt hoger dan bij krotverhuur, doordat de geldboete moet vermenigvuldigd worden met het aantal slachtoffers van de huisjesmelkerij, en het pand moet verplicht verbeurd verklaard worden.

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

In 2012 werkte de Vlaamse Wooninspectie op vraag van de FOD Justitie - Dienst Beginzelen van Strafrecht en Strafprocesrecht mee aan de evaluatie van de federale strafbepalingen inzake huisjesmelkerij door haar ervaringen door te geven en de cijfergegevens waarover zij beschikt door te geven.

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

De herstellvordering

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

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

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

“Het feit dat de eerste beklagde in het bezit is van een stedenbouwkundige vergunning, dat er renovatiewerken bezig zijn en dat de woning momenteel niet wordt verhuurd noch bewoond, maakt de herstellvordering niet automatisch zonder voorwerp. Door het volledig “strip-pen” van het onroerend goed zijn de gebreken aan het gebouw niet weggewerkt en is aan de herstellvordering niet voldaan. De herstelmaatregel opgelegd krachtens de Wooncode strekt immers niet louter ertoe de wederrechtelijke verhuring van niet-wetsconforme woningen te beëindigen of te voorkomen. Zij heeft wel tot doel het herstel van het volledige pand te bewerkstellingen zodat het in zijn geheel op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. ... Hoogstens maakt de staat waarin de woning thans verkeert, een tussenstap uit naar renovatie of sloping.”

(Correctionele rechtbank Gent, 25 juni 2012, nr. 2012/...)

De herstellvordering moet door de rechter worden opgelegd wanneer blijkt dat de overtreder zich schuldig heeft gemaakt aan het misdrijf krotverhuur en voor zover nog noodzakelijk (dit wil zeggen zolang de woningkwaliteit nog niet hersteld werd of er een andere rechtmatige bestemming aan het pand werd gegeven).

Een overtreder hoeft niet noodzakelijk een eigenaar of een andere houder van een zakelijk recht te zijn.

“De Rechtbank verwijst en neemt de pertinente motiveringen van eiser tot herstel ter zake tot de hare. De herstellvordering is een vordering met een in-rem karakter, zodat deze blijkens de bewoordingen van art. 20 § 1 van het decreet opgelegd kan worden aan de “OVERTREDER” ook al is deze nadien niet meer de eigenaar van het kwes-tieuze pand. Herstel dient om de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken en rust blijkens het decreet op de overtreder zoals uiteengezet. Het verweer mist elke grond.”

(Correctionele rechtbank Kortrijk, 30 april 2012, nr. 774)

Het herstel van de gebreken houdt het herstel van **alle** gebreken in. Zolang er nog gebreken over blijven, is de herstelmaatregel niet zonder voorwerp en dient de rechter het herstel op te leggen. Dit sluit aan bij het uitdrukkelijke doel van de decreetgever bij de invoering van de herstellvordering, nl. een volledig herstel van de verkrotte woonentiteiten verwezenlijken¹². Door te eisen dat de panden volledig worden hersteld, wordt getracht deze panden definitief uit het circuit van de slechte panden te halen.

“Ten onrechte voeren de beklagden aan dat de herstellvordering niet duidelijk zou zijn omdat de wooninspecteur niet zou verduidelijken hoe de gebreken moeten worden hersteld. De herstellvordering strekt ertoe het pand en de woning vrij van gebreken te maken. De beklagden beschikken daarbij over een vrijheid van uitvoering. Zij beslissen als eigenaars overigens eveneens over de bestemming die zij aan het pand, met eerbiediging van de toepasselijke regelgeving (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. ...), wensen te geven. De wooninspecteur is bijgevolg niet ertoe gehouden te bepalen op welke wijze het herstel zou moeten worden uitgevoerd. Art. 17bis, §4, Kamerdecreet en art. 20bis, §4, Vlaamse Wooncode vereisen alleen dat de vordering minstens de gebreken vermeldt op basis waarvan het herstel wordt gevorderd.” **(Correctionele rechtbank Gent, 4 september 2012, nr. 2012/3113)**

Wanneer herstel van alle gebreken niet mogelijk is, dient de rechter over te gaan tot het bevelen van de herbesteding van het pand volgens de regels van de Vlaamse Codex RO of tot de sloop, tenzij de sloop van het pand verboden is.

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

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

“Bij deze wordt de beklagde desomtrent niet vervolgd een stedenbouwkundige inbreuk maar moet er door het hof wel rekening mee gehouden worden voor het bepalen van de op te leggen herstellvordering nu deze laatste in zekere mate beperkt wordt door een stedenbouwkundige inbreuk vermits het hof, indien op het gebrekkige pand een stedenbouwkundige inbreuk rust zoals inzake, door het opleggen van een herstellvordering zoals het herstel van de gebreken aldus de beklagde ertoe zou verplichten de bestaande, stedenbouwkundige inbreuk te bestendigen of verder te zetten.”

(Hof van beroep Brussel, 15 oktober 2012, nr. ...)

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

“Gelet op de voorgaande motivering, dat integraal herstel hier onmogelijk is gelet op de stedenbouwkundige inbreuken, lijkt de vordering van de Wooninspecteur hier niet kennelijk onredelijk. Deze herstellvordering is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Door het opleggen van deze herstellvordering wordt vermeden dat verkrotte woongelegenheden opnieuw bewoond worden. Deze maatregel belet ook [niet] dat beklagde de woonentiteiten toch herstelt na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Beklaagde kan nog melding doen van het herstel van de gebreken cfr. art 20bis §6 Wooncode. Derhalve wordt deze herstellvordering toegekend.”

(Correctionele rechtbank Antwerpen, 25 juni 2012, nr. 3754)

Het is belangrijk dat aan het opleggen van een herstellmaatregel een dwangsom wordt gekoppeld. De dwangsom is immers een efficiënt middel om de veroordeelde er toe aan te zetten effectief de rechtelijke veroordeling uit te voeren. De rechtspraak

erkent dat de overheid er belang bij heeft dat veroordeelden zelf tot uitvoering overgaan zodat de overheid slechts heel uitzonderlijk tot ambtshalve uitvoering moet overgaan.

“Ter verzekering van een tijdige uitvoering wordt het bevel tot herstel gekoppeld aan een dwangsom van 125,00 € per dag vertraging.”

(Correctionele rechtbank Tongeren, 18 december 2012, nr. 1765)

“De door het bestuur gevorderde dwangsom van 125 EUR per dag moet worden opgelegd, nu uit het strafdosier en de behandeling ter terechtzitting de onwil van de beklagde is gebleken om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt, gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte is het de beklagde die veroordeeld wordt tot herstel en heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.”

(Correctionele rechtbank Gent, 12 juni 2012, nr. 2012/2439)

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

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

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

Anderzijds dient de koper van een pand waarop een definitieve veroordeling tot herstel rust voortaan de verplichting op zich te nemen eveneens (naast de veroordeelde) de renovatiewerkzaamheden uit te

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

voeren. Indien de koper dat niet wenst, kan hij van de koop afzien. Op deze manier worden uitvoeringsgeschillen tussen veroordeelde en koper vermeden en worden kopers voldoende ingelicht over de gevol-

gen van de veroordeling tot herstel (artikel 17^{quater} van het Kamerdecreet en artikel 20^{quater} van de Vlaamse Wooncode).

1.4.2. PRIORITEITEN EN WERKWIJZE VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Taakstelling

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur. In deze gevallen is een strafrechtelijke aanpak van de verhuurder gerechtvaardigd. Om via het optreden van de wooninspecteurs ook actief aan de verbetering van de woningkwaliteit te kunnen werken, werd in 2006 aan de wooninspecteurs de bevoegdheid verleend om via de rechter de veroordeling te bekomen van verhuurders van verkrotte woningen tot het uitvoeren van renovatiewerken (strafrechter of burgerlijke rechter). Deze bevoegdheid trad in werking op 9 september 2007. De taken van de wooninspecteur werden daarmee aanzienlijk verruimd.

De taakstelling van de Vlaamse Wooninspectie is sindsdien dubbel:

- Enerzijds draagt de Vlaamse Wooninspectie bij tot de strafrechtelijke opsporing en vervolging van krotverhuurders: door het opstellen van processen-verbaal die naar het parket van de procureur des Konings worden verzonden, kunnen krotverhuurders strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld worden.
- Anderzijds draagt de Vlaamse Wooninspectie rechtstreeks bij tot de verbetering van de woningkwaliteit in Vlaanderen. Via het opstellen van een herstelvordering wordt concrete actie gevraagd van de krotverhuurder om de woningkwaliteit van het kwestieuze pand te verbeteren. Na veroordeling tot herstel beschikt de wooninspecteur over dwangmiddelen om de nalatige krotverhuurder tot herstel te dwingen.

Prioriteiten

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

Om effectief de nadruk te leggen op de **meest ernstige vormen van krotverhuur** wordt daarom gewerkt met prioriteiten. De prioriteiten van bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie in 2001 wer-

den herzien met ingang van december 2011. Deze prioriteiten zijn:

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

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

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

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

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

Bij deze prioriteit zal extra aandacht besteed worden aan bepaalde categorieën, waarvan geweten is dat zeer slechte woningkwaliteit er vaker voorkomt. Het uitgangspunt voor een optreden van de wooninspecteur blijft echter de slechte staat van het pand in kwestie.

Deze categorieën zijn:

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

3. Optreden op vraag van gerechtelijke instanties

Het optreden op vraag van gerechtelijke instanties (openbaar ministerie of onderzoeksrechter) behoort tot de basistaken van de wooninspecteurs. Indien de gerechtelijke overheden in de uitoefening van hun functie weet krijgen van mogelijke inbreuken op de Vlaamse Woon-

code of het Kamerdecreet, kunnen zij via kant-schriften of huiszoekingsbevelen onderzoeksopdrachten uitschrijven aan de wooninspecteur. Er wordt evenwel gevraagd rekening te houden met de capaciteiten van de wooninspecteurs (bv. bij onderzoek van het patrimonium van een grote eigenaar).

Wat betreft de samenwerking met de gerechtelijke instanties wordt o.m. overlegd in de handhavingscommissie RWO (waarin de parketten, de Vlaamse Overheid en de lokale besturen vertegenwoordigd zijn).

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

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

Het uitgangspunt van het optreden van de Wooninspectie blijft daarmee het optreden tegen de meest schrijnende en ernstige vormen van krotverhuur, door eigenaars en verhuurders die vanuit geldgewin de bewoners bloot stellen aan ongezonde leefomstandigheden of zelfs onmiddellijke ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's.

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

De prioriteiten werden in 2012 uitgebreid gemonitord, zodat we een zicht krijgen op de reden waarom een onderzoek bij de Vlaamse Wooninspectie terecht komt.

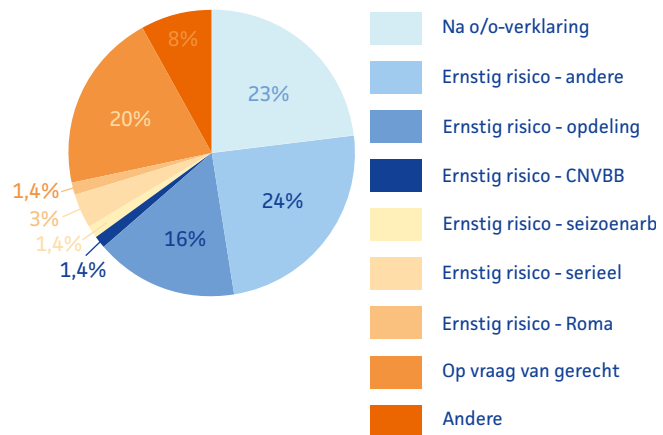
In de onderstaande tabel zien we dat de wooninspecteur vooral ter plaatse gaat nadat een pand eerst ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard (23,27%), op aanwijzing van ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's door gemeenten, politiediensten,... (24,38%) of op vraag van het gerecht (20,22%).

Wanneer we deze gegevens combineren met het gemiddeld aantal strafpunten bij aanvankelijke acties (96,7 voor kamers en 58,97 voor woningen – zie hierover verder), blijkt overduidelijk dat de Vlaamse Wooninspectie haar prioriteiten respecteert en zich concentreert op de meest schrijnende en ernstige vormen van krotverhuur.

	Grootsteden		Regionale steden		Andere steden en gemeenten		Totaal	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Na o/o-verklaring	40	42,11%	24	31,17%	20	10,58%	84	23,27%
Ernstig risico – andere	15	15,79%	13	16,88%	60	31,75%	88	24,38%
Ernstig risico – opdeling	3	3,16%	19	24,68%	36	19,05%	58	16,07%
Ernstig risico – CNVBB ¹³	0	0,00%	1	1,30%	4	2,12%	5	1,39%
Ernstig risico – seizoenarbeider	0	0,00%	1	1,30%	4	2,12%	5	1,39%
Ernstig risico – serieel	0	0,00%	4	5,19%	10	5,29%	14	3,88%
Ernstig risico – Roma	3	3,16%	0	0,00%	2	1,06%	5	1,39%
Op vraag van gerecht	25	26,32%	10	12,99%	38	20,11%	73	20,22%
Andere	9	9,47%	5	6,49%	15	7,94%	29	8,03%
TOTAAL	95	100,00%	77	100,00%	189	100,00%	361	100,00%

In 23,27% van de panden die niet als hercontrole worden onderzocht, rust op minstens één van de woonentiteiten al een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid. Uit onderstaande tabel blijkt dat het over 16,82% van alle woonentiteiten gaat met besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid op basis van de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet en 0,42% van de entiteiten met besluit onbewoonbaarheid op basis van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet.

Prioriteiten



	aanvankelijk	met besluit VWC	met besluit VWC - %	met besluit artikel 135	met besluit artikel 135 - %
Antwerpen-Gent	259	88	33,98%	0	0,00%
Regionale steden	199	36	18,09%	4	2,01%
Andere steden en gemeenten	493	36	7,30%	0	0,00%
TOTAAL	951	160	16,82%	4	0,42%

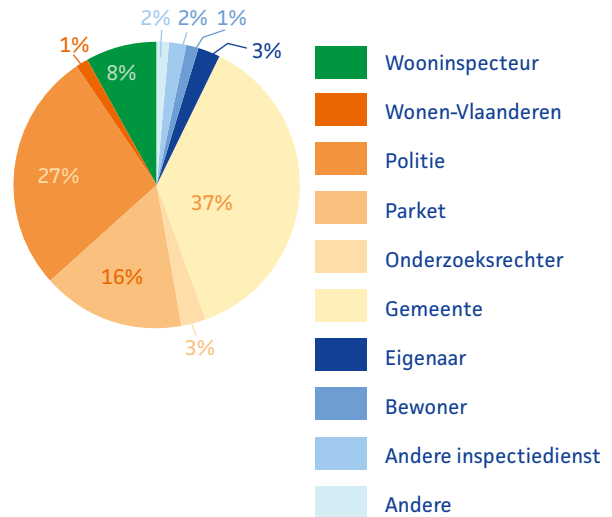
¹³ CNVBB = constructie niet voor bewoning bestemd. Zie daarvoor verder, punt 2.1.3.

Ook wie het initiatief voor een controle neemt, geeft een belangrijke aanwijzing over de gevallen waarin de wooninspecteurs in actie komen.

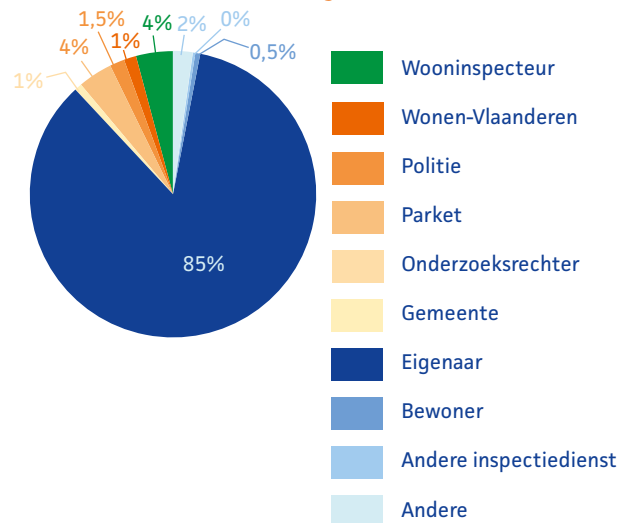
Bij de aanvankelijke acties ligt het initiatief van de actie in 37,22% van de gevallen bij de gemeente. Als lokale overheid hebben zij een goed zicht op de slechte kwaliteit van sommige panden en kunnen zij dus de afweging maken of een onderzoek tot de prioriteiten van de wooninspecteur behoort. Verder komt het initiatief ook vooral via de politie (27,14%) en het parket (16,09%). De wooninspecteur doet in bepaalde gevallen ook zelf opsporing naar slechte woningkwaliteit, wat in 7,83% tot een aanvankelijke actie heeft geleid. De bewoner van de verkrotte woning ligt in 1,39% van de gevallen aan het initiatief van de actie. In principe treedt de Wooninspectie immers niet op naar aanleiding van klachten van burgers, die zich in eerste instantie tot de gemeente of het agentschap Wonen-Vlaanderen moeten wenden. Enkel indien er onbetwistbare indicaties zijn van zeer slechte woningkwaliteit, zal op een vraag van een burger worden ingegaan.

Bij navolgende acties worden de meeste acties uiteraard uitgevoerd op vraag van de eigenaar (84,89%). In een aantal gevallen wordt door het parket gevraagd om een hercontrole uit te voeren, bv. met het oog op het vaststellen van de periode van tenlastelegging (3,93%).

Initiatief van de acties - aanvankelijke acties



Initiatief van de acties - navolgende acties



Werkwijze

Eind 2011 werd besloten om in strafrechtelijke procedures niet meer automatisch een administratieve procedure met advies ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid op te starten. Het onderscheiden van beide procedures moest ervoor zorgen dat de handhaving duidelijker verliep voor de burger en dat beide procedures elkaar niet doorkruisten.

In de loop van 2012 werd echter duidelijk dat niet alle steden en gemeenten achter het apart houden van beide procedures stonden en systematisch aan

de gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen adviezen ongeschiktheid/onbewoonbaarheid vroegen in dossiers waar strafrechtelijk was opgetreden. De eigenaars in deze steden en gemeenten krijgen dus een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid en mogelijks een heffing, terwijl eigenaars in andere gemeenten dat niet krijgen.

Om de gelijkheid tussen de burgers te verzekeren in dossiers waar strafrechtelijk wordt opgetreden tegen krotverhuur, werd daarom beslist om

met ingang van 1 januari 2013 opnieuw systematisch de dossiers van de wooninspecteur door te geven aan de gewestelijke ambtenaar met het oog op het verlenen van een advies ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

Voor dossiers die onder de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie vallen, zal dus zowel de

administratieve procedure gevoerd worden als een herstelprocedure door de wooninspecteur. Dossiers die na onderzoek ter plaatse niet onder de prioriteiten blijken te vallen, wordt door de wooninspecteur doorgegeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen voor opstart administratieve procedure en worden door hem niet meer opgevolgd.

Praktische organisatie

De Vlaamse Wooninspectie maakt deel uit van de afdeling Inspectie van het agentschap Inspectie RWO (intern verzelfstandig agentschap zonder rechtspersoonlijkheid). Naast handhaving van de minimale woningkwaliteitsvereisten, neemt de afdeling Inspectie eveneens de handhaving van stedenbouwmisdrijven en inbreuken op de regelgeving onroerend erfgoed voor haar rekening. Het agentschap streeft ernaar dat zijn personeelsleden geïntegreerd werken op de drie beleidsvelden. Op die manier kan een integrale aanpak mogelijk worden.

Het agentschap is voornamelijk **decentraal** georganiseerd met wooninspecteurs, technici en verbalisanten die het grondgebied van een provincie als hun actieterrein hebben.

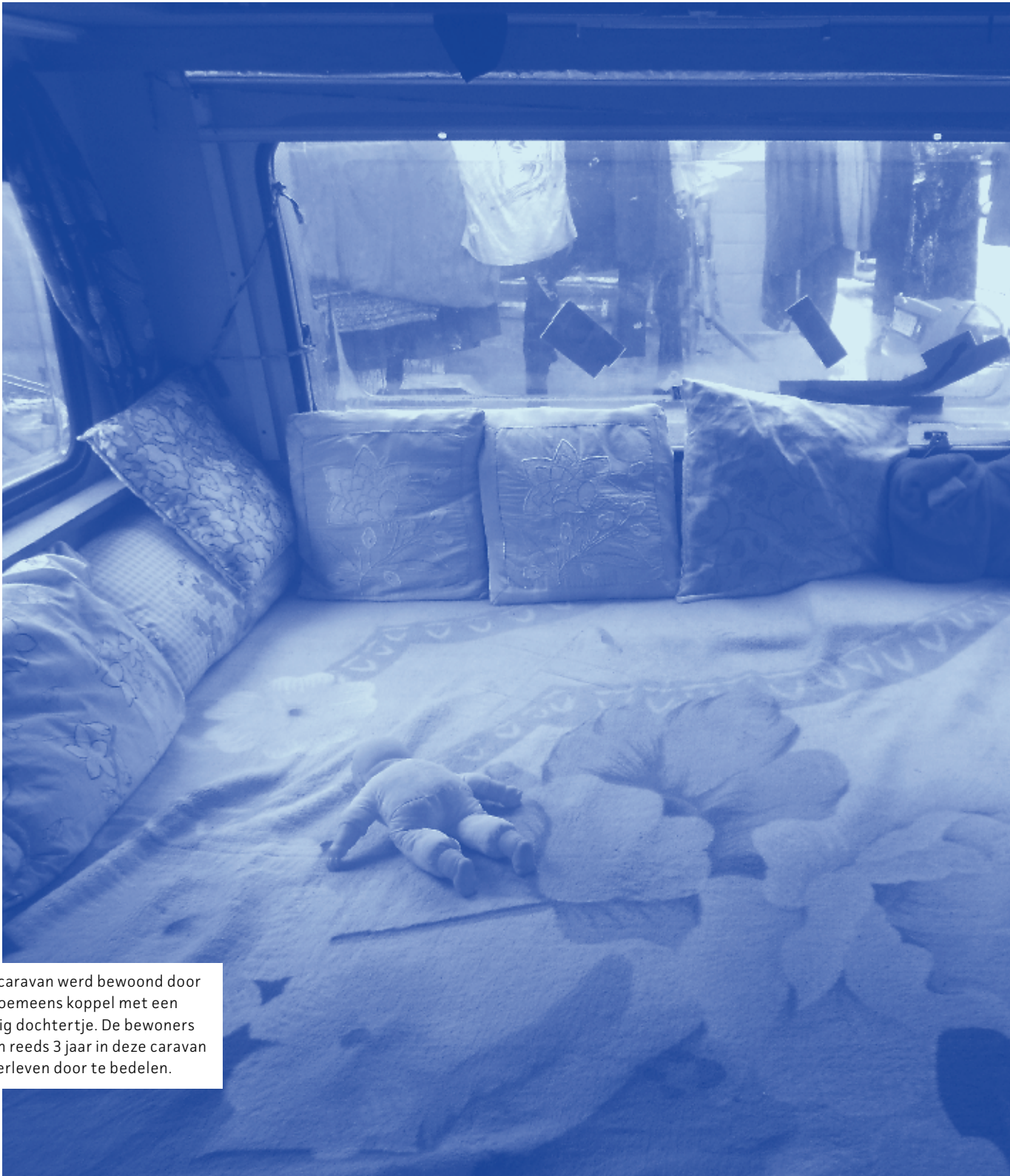
Op de **centrale dienst** in Brussel worden de procedures voor de rechtbanken inzake het toekennen van de herstellvorderingen en de uitvoeringen van veroordelingen tot herstel opgevolgd. Tegelijk worden de decentrale cellen opgevolgd omwille van de uniformiteit in de strafrechtelijke aanpak en de herstel-

vorderingen en omwille van de rapportering aan het beleidsniveau.

Binnen het agentschap zijn er 24 mensen die werden aangesteld als wooninspecteur en 10 mensen met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid (verbalisanten). Zij worden ondersteund door administratieve medewerkers. Niet alle personen zijn voltijds bezig met woningkwaliteitsbewaking.

	Wooninspecteurs	Verbalisanten
Antwerpen	5	3
Vlaams-Brabant	3	2
West-Vlaanderen	3	1
Oost-Vlaanderen	6	2
Limburg	5	2
Brussel	2	0
TOTAAL	24	10

In bijlage 1 vindt u de contactgegevens van de decentrale cellen en het hoofdbestuur.



Deze caravan werd bewoond door een Roemeens koppel met een vijfjarig dochttertje. De bewoners wonen reeds 3 jaar in deze caravan en overleven door te bedelen.



2 HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS



2.1. DE VASTSTELLINGEN OP HET TERREIN

Wooninspecteurs en verbalisanten stellen op het terrein misdrijven vast (krotverhuur) of stellen volledig herstel vast.

Bij het bespreken van deze vaststellingen op het terrein kijken we in eerste instantie naar het totaal aantal vaststellingen (2.1.1. en 2.1.2.). Vervolgens overlopen we deze vaststellingen aan de hand van

de constitutieve elementen van het misdrijf:

- Woning, kamer of constructie niet voor bewoning bestemd (2.1.3.)
- Gebrekkige woningkwaliteit (2.1.4.)
- Verhuur, terbeschikkingstelling of tehuurstelling (2.1.5., 2.1.6. en 2.1.7.)

2.1.1. AANTAL GEVERBALISEERDE PANDEN EN GEVERBALISEERDE WOONENTITEITEN

In 2012 werden 712 panden geverbaliseerd, goed voor 1.849 woonentiteiten¹⁴. Dat brengt het totaal aantal geverbaliseerde panden op 4.515 en het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten op 13.505.

Het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten is licht gedaald ten opzichte van 2011 (in 2011: 746 geverbaliseerde panden en 1.999 geverbaliseerde woonentiteiten).

Werkjaar	Aantal geverbaliseerde panden	Aantal geverbaliseerde woonentiteiten
1+2	188	550
3	193	666
4	199	798
5	252	815
6	264	757
7	442	1.462
8 ¹⁵	787	2.390
9 – 2010	732	2.219
10 – 2011	746	1.999
11 – 2012	712	1.849
TOTAAL	4.515	13.505

Elk geverbaliseerd pand bevatte in het elfde werkjaar gemiddeld 2,60 woonentiteiten (tegenover 2,68 in het tiende werkjaar, 3,03 in het negende werkjaar en 3,04 in het achtste werkjaar).

Deze daling is in grote mate te verklaren door de wijze van rapportering bij hercontroles van gesloopte en herbestemde panden: daarbij wordt immers wel een geverbaliseerd pand geteld, maar geen geverbaliseerde woonentiteiten (er zijn dan immers geen woonentiteiten meer). Er werden in totaal 22 panden gesloopt en 17 panden herbestemd. Indien deze worden afgetrokken van het aantal geverbaliseerde panden blijven er nog 673 panden over, wat een gemiddelde geeft van 2,75 woonentiteiten per geverbaliseerd pand. Dit ligt meer in de lijn van de gemiddeldes van voor de invoering van de herstellvordering.

Sinds de invoering van de herstellvordering wordt er in de jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie een onderscheid gemaakt tussen aanvankelijke en navolgende vaststellingen. Bij een aanvankelijke vaststelling wordt een woonentiteit voor de eerste maal onderzocht. Bij een navolgende vaststelling gaat het over een hercontrole (bv. op vraag van het parket of op vraag van de eigenaar om het herstel te komen vaststellen).

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

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

Het aandeel navolgende vaststellingen steeg de afgelopen jaren elk jaar. Omwille van het grote aantal hercontroles werden hercontroles betalend gemaakt, zodat het aantal nutteloze hercontroles zou dalen (een hercontrole is nutteloos wanneer nog niet alle gebreken zijn hersteld in het pand). Vanaf 27 juni 2011 dient een eigenaar die een melding van herstel doet eerst een vergoeding te betalen voor het onderzoek ter plaatse. De vergoeding wordt berekend op basis van het aantal te onderzoeken woningen en/of kamers. De eerste hercontrole is evenwel gratis. Hiermee moeten eigenaars aangespoord worden om ineens volledig te herstellen.

De basisbedragen voor een hercontrole bedragen 62,50 euro voor een woning en 87,50 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 12,50 euro vanaf de tweede kamer¹⁶.

Van de 1.849 geverbaliseerde woonentiteiten werden er in het elfde werkjaar 951 onderzocht in het kader van aanvankelijke vaststellingen en 898 in het kader van navolgende vaststellingen. Dat betekent dat 48,57% van de onderzochte woonentiteiten in heel Vlaanderen werd onderzocht tijdens een hercontrole. Dit betekent een zeer lichte daling tegenover het tiende werkjaar (49,72%), maar nog steeds een aanzienlijke stijging tegenover de eerdere werkjaren (35,74% in het negende werkjaar en 27,95% in het achtste werkjaar).

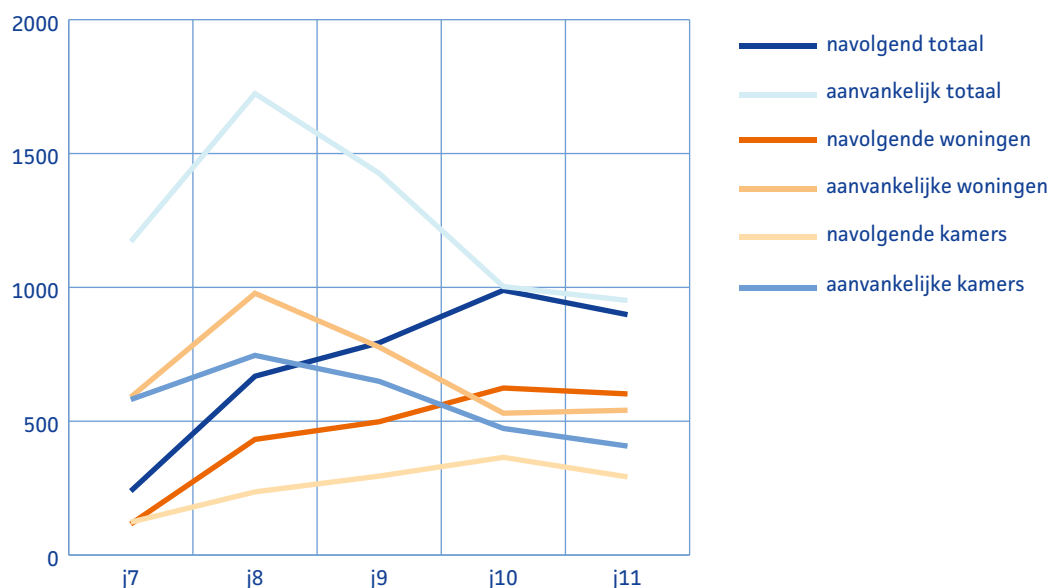
In totaal werden 101 betalingen voor een hercontrole ontvangen, goed voor een bedrag van 10.975,00 euro. Gemiddeld werd voor een hercontrole 108,66 euro betaald. Het laagst betaalde bedrag bedroeg 62,50 euro (voor één zelfstandige woning); het hoogste bedrag was 900,00 euro.

Van de 351 hercontroles, waren er dus slechts 101 betalend (28,77%). Dat betekent dat er 250 eerste (gratis) hercontroles werden uitgevoerd.

Het hoge aandeel hercontroles hangt uiteraard samen met het hoge aantal opgestelde herstellvorderingen. Voor elke opgestelde herstellvordering dient er minstens één hercontrole uitgevoerd te worden. Wanneer we weten dat er in 2012 voor 302 panden herstellvorderingen werden opgesteld (zie verder 2.2), heeft dit tot gevolg dat minstens 302 hercontroles zullen moeten worden uitgevoerd (verspreid over 2012, 2013, 2014,...). Het aandeel hercontroles zal dus altijd hoog blijven zolang veel herstellvorderingen worden opgesteld.

Het feit evenwel dat slechts 28,77% van de hercontroles betalend is – en dus een tweede of volgende hercontrole is – betekent dat het aandeel tweede of volgende hercontroles relatief laag ligt. We kunnen dus voorzichtig besluiten dat het betalend karakter van de hercontroles werkt¹⁷.

Overzicht geverbaliseerde woonentiteiten: verdeling aanvankelijke en navolgende vaststellingen



16 Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. Vanaf 1 januari 2013 bedragen de vergoedingen 63,85 euro voor een woning en 89,39 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 12,77 euro vanaf de tweede kamer.

17 Uit de praktijk blijkt dat dit nog meer geldt voor de hercontroles van grote panden, omdat het daar over grote bedragen gaat, die voldoende aansporen om ineens volledig te herstellen.

	Aanvankelijke vaststellingen	Navolgende vaststellingen	Totaal	Percentage navolgend
Kamers	407	292	699	41,77%
Woningen	541	602	1143	52,67%
CNVBB	3	4	7	57,14%
TOTAAL	951	898	1849	48,57%

Zoals gewoonlijk ligt het aandeel hercontroles bij woningen hoger dan bij kamers. Dit toont de grotere herstelbereidheid aan van eigenaars van woningen ten opzichte van eigenaars van kamers.

PAND IN OUDENAARDE

Een pand te Oudenaarde werd volledig verbouwd en gedeeltelijk herbouwd. Bedoeling was – volgens de stedenbouwkundige vergunning – om in het pand verschillende lofts onder te brengen. Tijdens de vaststellingen van de wooninspecteur werd reeds bewoning vastgesteld hoewel de werf nog niet winddicht was. Alle bewoners zijn onmiddellijk na de vaststellingen uit het gebouw gehaald omwille van de zeer ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, na telefonische contactname met het parket. De politie heeft de 1ste verdieping verzegeld.



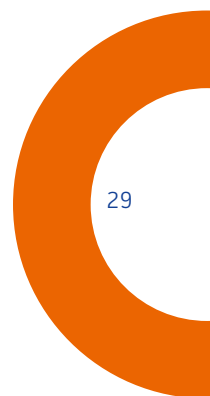
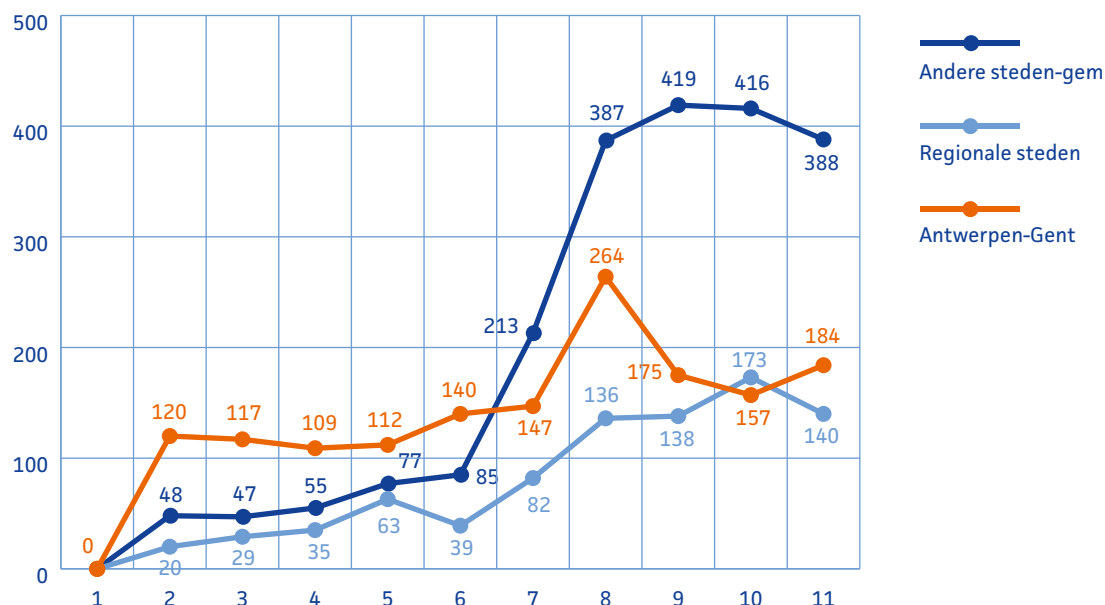
2.1.2. REGIONALE SPREIDING

In elk jaarverslag kijken we ook naar de regionale spreiding van het optreden van de wooninspecteurs. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen de grootsteden Antwerpen en Gent, de regionale steden¹⁸ en de andere steden en gemeenten.

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

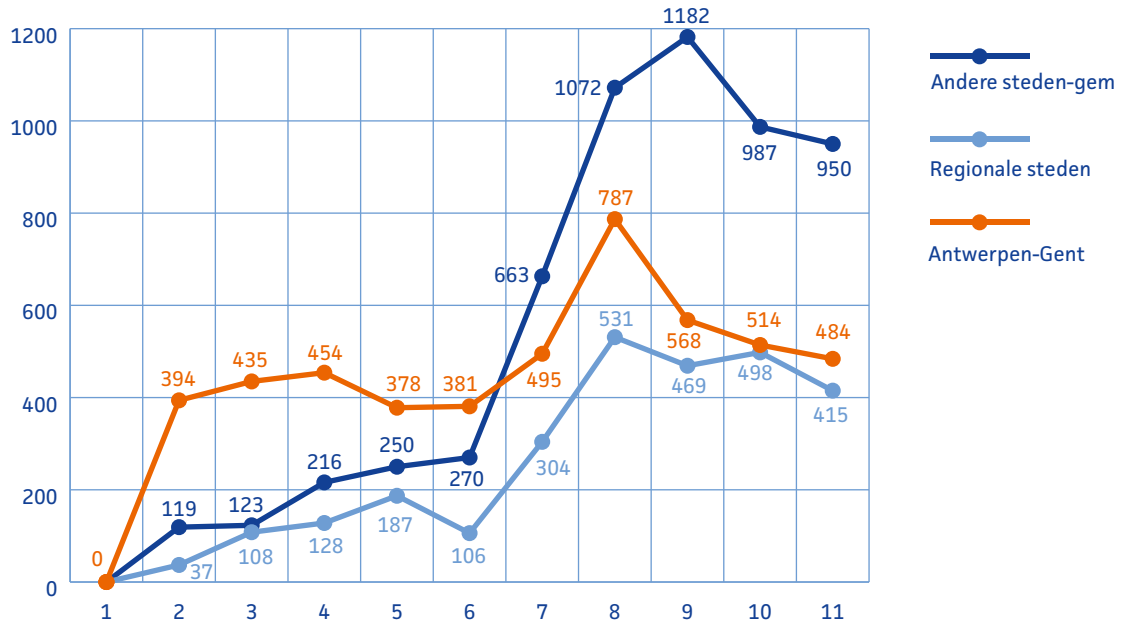
	Elfde werkjaar - 2012		Tiende werkjaar - 2011	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen-Gent	184	484	157	514
Regionale steden	140	415	173	498
Andere steden en gemeenten	388	950	416	987
TOTAAL	712	1.849	746	1.999

Overzicht geverbaliseerde panden volgens ligging

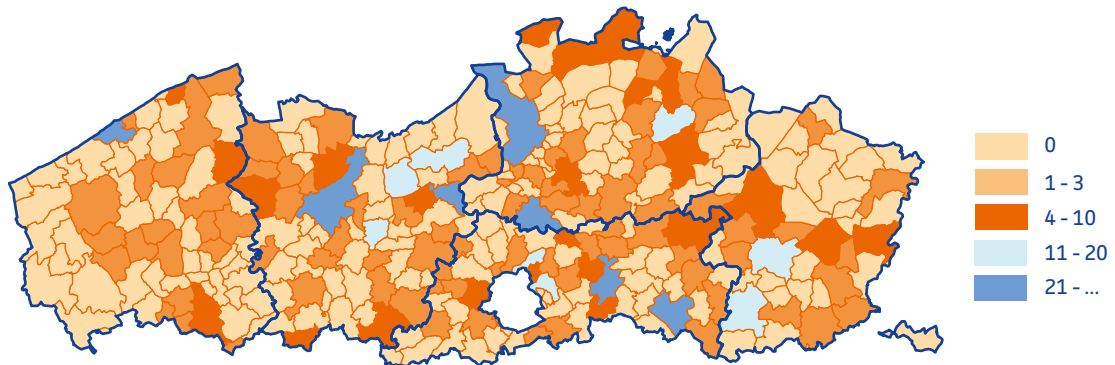


18 De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

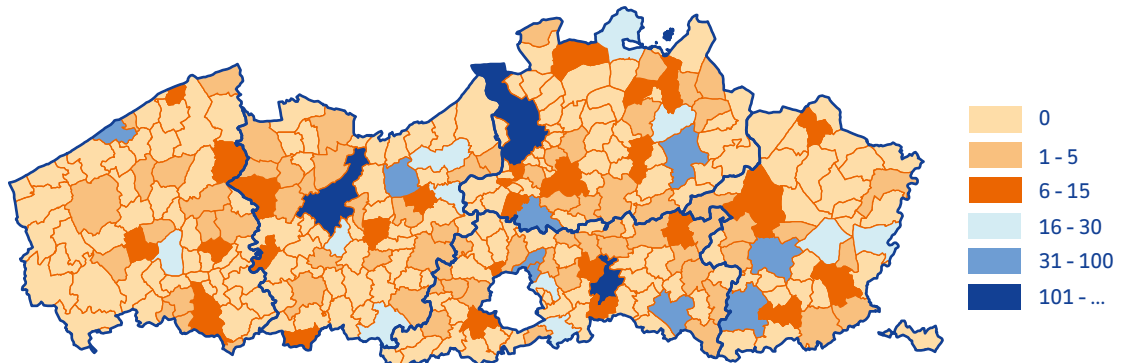
Overzicht geverbaliseerde woonentiteiten per ligging



Overzicht gemeenten met geverbaliseerde panden



Overzicht gemeenten met geverbaliseerde woonentiteiten



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

De verschillende woningtypes

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

Een **woning** is elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 2, § 1, 31° Vlaamse Wooncode). Een woning kan een eengezinswoning zijn of een appartement, studio,... De technische normen zijn volledig identiek.

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

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

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (artikel 2, 3° Kamerdecreet).

Kamers kunnen zowel door 'gewone' bewoners als door studenten en seizoenarbeiders bewoond worden. De technische normen hebben een gemeenschappelijke basis, maar verschillen gedeeltelijk bij de concrete uitwerking.

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

Het onderscheid tussen woningen en kamers werd verduidelijkt in omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011 van de minister van Wonen .

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

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

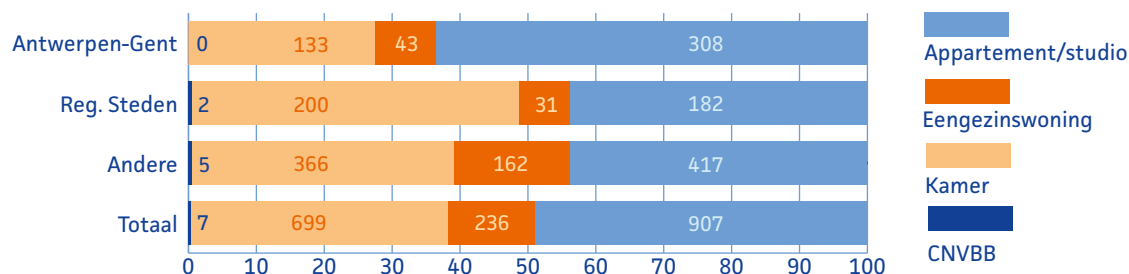
Een constructie die niet bestemd is voor bewoning wordt niet beoordeeld aan de hand van een technisch verslag. Aangezien de constructie niet werd voorzien op bewoning, is het onzinnig om een technisch verslag te gebruiken dat specifiek werd ontworpen voor een kwaliteitsonderzoek van woningen of kamers.

Het proces-verbaal zal in dat geval de concrete veiligheids- en gezondheidsrisico's vaststellen of vaststellen dat de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren (elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid).

In 2012 werden 1.849 woonentiteiten geverbaliseerd. Dit totaal is onderverdeeld in 236 eengezinswoningen (12,76%), 907 appartementen of studio's (49,05%), 699 kamers (37,80%) en 7 constructies niet voor bewoning bestemd (0,38%).

	Aantal	%
Eengezinswoning	236	12,76%
Appartement/studio	907	49,05%
Kamer	699	37,80%
Constructie niet voor bewoning bestemd	7	0,38%
TOTAAL	1.849	100,00%

Uitgevoerde controles: verdeling volgens woningtype



Zoals hoger reeds aangestipt bedraagt het gemiddelde aantal entiteiten per pand 2,60. Dit gemiddelde wordt uiteraard vertekend door de onderzochte eengezinswoningen, waar de verhouding pand – woonentiteit 1 is.

Wanneer de 236 onderzochte eengezinswoningen buiten beschouwing worden gelaten, geeft dit gemiddeld 3,39 woonentiteiten per onderzocht pand.

Het aandeel door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte kamers ligt veel hoger dan het gemiddelde aandeel kamers in Vlaanderen. Dit komt vooral doordat de kamermarkt veel precare bewoners huisvest en dus een prioritaire zorg van de wooninspecteurs vormt. Daarnaast worden ook veel gevallen van huisvesting in slechte omstandigheden van buitenlandse arbeidskrachten onderzocht, waarop eveneens in de meerderheid van de gevallen het Kamerdecreet van toepassing is.

Seizoenarbeiders

Sinds 6 juli 2008 vormen de seizoenarbeiders uit de land- en tuinbouwsector een bijzondere categorie, met afwijkende soepelere kwaliteitsnormen. Vanaf 1 januari 2013 geldt een afzonderlijk technisch verslag voor seizoenarbeiders. Het technisch verslag voor 'gewone' kamers moet dan niet meer gecombineerd worden met de decretale bepalingen uit het Kamer-

decreet. Dit komt de rechtszekerheid ten goede.

In onderstaande tabel wordt het aantal dossiers met betrekking tot seizoenarbeiders opgelijst. Het gaat hier om personen die als seizoenarbeider beschouwd worden volgens de definitie uit artikel 2, 12° van het Kamerdecreet.

	aantal dossiers	aantal ent. onderzocht	aantal ent. ongeschikt	aantal ent. onbewoonbaar	aantal bewoners
Antwerpen	0	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	2	11	11	0	21
West-Vlaanderen	2	13	5	0	6
Oost-Vlaanderen	1	3	0	0	0
Limburg	4	40	15	7	56
TOTAAL	9	67	31	7	83

Bij de aanvankelijke onderzoeken blijft de woningkwaliteit erg slecht. Herstelvorderingen blijven dus nodig om de woningkwaliteit voor seizoenarbeiders te verbeteren. De foto's tonen dit zeer zeker aan. Op de foto's zien we logement voor seizoenarbeiders in

containers, een warmwaterboiler zonder aangesloten afvoer voor de verbrandingsgassen, een lichtpunt boven de douche zonder afscherming en waterbestendigheid (IPX4) en de gemeenschappelijke leefruimte, ingericht tussen de containers.



Constructie niet bestemd voor bewoning

In 2012 werden zoals gezegd 7 constructies niet voor bewoning bestemd gevaloriseerd.

Het ging daarbij onder meer over caravans die werden gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten en een kantoorgebouw waarbij de tweede verdieping werd verhuurd als woning zonder dat het kantoorgebouw daarvoor werd aangepast.

Op onderstaande foto's zien we de huisvesting van een aantal buitenlandse arbeidskrachten in het Limburgse.



2.1.4. GEBREKKIGE WONINGKWALITEIT: DE GEBREKEN

Het tweede constitutief element van het misdrijf krotverhuur is de aanwezigheid van gebreken in de woonentiteit. Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het Kamerdecreet stellen immers strafbaar het verhuren, het ter beschikking stellen of het te huur stellen van een woonentiteit met gebreken. Daarbij is niet vereist dat de woonentiteit voorafgaand ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard. Evenmin is – in tegenstelling tot de administratieve procedure – een puntengrens vastgelegd; de verhuurder is strafbaar van zodra zijn woonentiteit één gebrek vertoont.

“De verhuurder pleegt het ten laste gelegde misdrijf van zodra hij een gebrekkig goed verhuurt, zelfs indien het slechts over één gebrek zou gaan.”

(Hof van beroep Brussel, 15 oktober 2012)

Nog steeds verweren eigenaars van structureel verkrotte panden zich door te stellen dat de gebreken door de huurders zijn veroorzaakt. De rechtspraak gaat daar terecht niet op in.

“In tegenstelling tot wat beklagden ter zitting voorhouden, kunnen de gebreken aan de appartementen niet enkel veroorzaakt zijn door een gebrekkig onderhoud van deze appartementen door de huurders. Uit de verslagen met de technische vaststellingen blijkt dat er diverse structurele problemen waren aan het gebouw en in de verhuurde appartementen. In het gebouw was er onder meer sprake van een ontbrekende leuning van de keldertrap, een vochtige keldervloer, oxiderende gasbuizen en beugels van de watermeters, enz. In de appartementen was er elektrocutiegevaar, vochtproblematiek met schimmelvorming op het plafond en de muren, verstopte afvoeren, onvoldoende verluchting, gebroken ramen, enz.”

(Hof van beroep Antwerpen, 8 februari 2012, C/220/2012)

“Het is niet uitgesloten dat een huurder moedwillig beschadigingen aanbrengt. Het is evenwel de verantwoordelijkheid van de eigenaar erop toe te zien dat het pand blijft beantwoorden aan alle woonkwaliteitsvereisten, mede in het belang van de huurders van de andere woningen. Dit is des te meer het geval aangezien de problemen met de huurders die de beschadigingen zouden hebben aangebracht, zich ook al in 2007 zouden hebben

voorgedaan. In voorkomend geval dient de eigenaar het nodige te doen om huurders die de woning opzettelijk beschadigen, uit de woning te laten zetten. De beklagde maakt in elk geval niet aannemelijk dat zij door haar Albanese huurders in de onmogelijkheid werd gebracht haar woning aan de woonkwaliteitsvereisten te laten vol-doen. Overigens waren een aantal gebreken van structurele aard en leidden die gebreken op zichzelf al tot ongeschiktheid van de woningen.

Wat het gebrek aan de gaskachel op de benedenverdieping betreft, is het niet uitgesloten dat dit het gevolg was van een onoordeelkundige vervanging van de gaskachel door de bewoners zelf. Ook voor dit gebrek blijft de verantwoordelijkheid bij de beklagde berusten. Art. 5 Vlaamse Wooncode legt aan de eigenaar de verplichting op erop toe te zien dat de gasinstallaties van de woning de nodige garanties bieden, zowel wat de toestellen betreft als wat betreft de plaatsing en aansluiting. Ook als de kachel niet geplaatst werd door de beklagde blijft zij daarvoor de verantwoordelijkheid dragen. De decreetgever heeft de veiligheid en de gezondheid van dé bewoners laten primeren: de verhuurder heeft als sterke contractpartij de verplichting en de verantwoordelijkheid op te treden, ook wanneer de gebreken door toedoen van de huurder zijn ontstaan (T. Vandromme, Woonkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, Mechelen, Kluwer, 2008, nr. 48. p. 20-21).”

(Correctionele rechtbank Gent, 4 september 2012, nr. 2012/3114)

In 2012 werd voor 1764 woonentiteiten een technisch verslag opgesteld (= 95,77% van alle onderzochte woningen en kamers). Het technisch verslag is de geëigende manier om de woningkwaliteit van een woonentiteit te beoordelen en geeft een objectief overzicht van de vastgestelde gebreken. Tijdens een hercontrole wordt niet steeds een technisch verslag opgesteld; indien op basis van het grote aantal gebreken (bv. de woning is nog in verbouwing) al onmiddellijk duidelijk is dat de herstellvordering niet is uitgevoerd, heeft het opstellen van een technisch verslag weinig zin.

Het aantal strafpunten

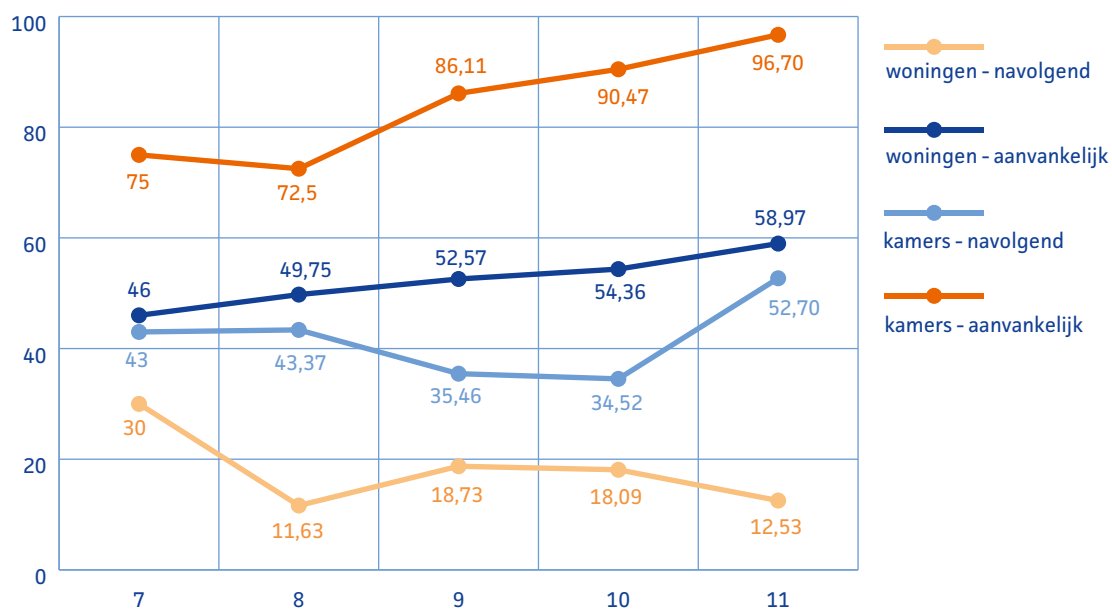
	Kamers	Woningen
Aanvankelijke vaststellingen	96,70	58,97
Navolgende vaststellingen	52,70	12,53

Het overzicht van het gemiddeld aantal strafpunten geeft aan dat de door de wooninspecteurs onderzochte woontentiteiten van zeer slechte kwaliteit zijn. Het toont eveneens aan dat de wooninspecteurs

zich werkelijk op de laagste segmenten van de huurmarkt richten.

Het overzicht in historisch perspectief toont aan dat het gemiddeld aantal strafpunten nog steeds stijgt, met uitzondering voor de navolgende vaststellingen bij woningen. Dit laatste is ongetwijfeld het gevolg van de herstellvordering.

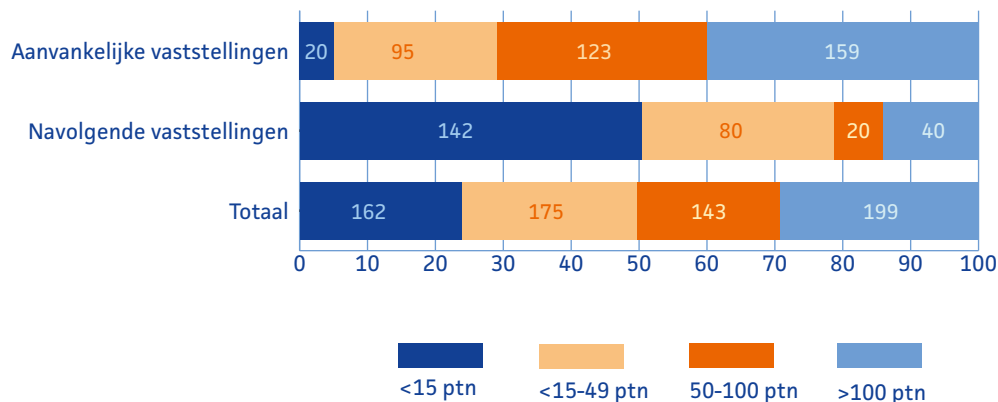
Overzicht gemiddeld aantal strafpunten



Kamers

	<15 ptn	15-49 ptn	50-100 ptn	> 100 ptn
Aanvankelijke vaststellingen	20	95	123	159
Navolgende vaststellingen	142	80	20	40
TOTAAL	162	175	143	199

Strafpunten kamers



De slechte woningkwaliteit bij de kamerwoningen wordt duidelijk aan de hand van het overzicht van het gemiddeld aantal strafpunten. Bij de aanvankelijke vaststellingen heeft 30,98% van de kamers tussen de 50 en 100 strafpunten en heeft zelfs 40,05% van de kamers meer dan 100 strafpunten. Het hoeft niet beklemtoond te worden dat in kamers met meer dan 50 strafpunten – en dus zeker kamers met meer dan 100 strafpunten – geen woongenot is en de bewoners worden blootgesteld aan ongezonde en gevaarlijke situaties.

Gelet op de zeer slechte woningkwaliteit op de kamermarkt, stelt de Vlaamse Wooninspectie zich de vraag of er binnen het woonbeleid niet nog meer gefocust moet worden op die kamermarkt, zowel op sensibiliserend en stimulerend vlak als op sanctionerend vlak.

De bewoners van kamers worden quasi allemaal door hun administratieve of sociale toestand gedreven naar de kamermarkt en kiezen daar nauwelijks bewust voor. Het is pure noodzaak in een kamer te wonen wanneer een studio of appartement, laat staan een eengezinswoning niet betaalbaar is. Eigenaars maken daar handig gebruik van en buiten de zwakke positie van hun bewoners uit.

De slechte woningkwaliteit van kamers kan grotendeels verklaard worden door het feit dat vaak eengezinswoningen worden opgesplitst tot kamerwoning, terwijl die daar helemaal niet op voorzien zijn. Dit genereert snel gebreken, zoals onvoldoende elektrische voorzieningen, onvoldoende vloeroppervlakte, gebrek aan privacy, versnelde slijtage door intensiever gebruik van keuken en sanitaire voorzieningen,...

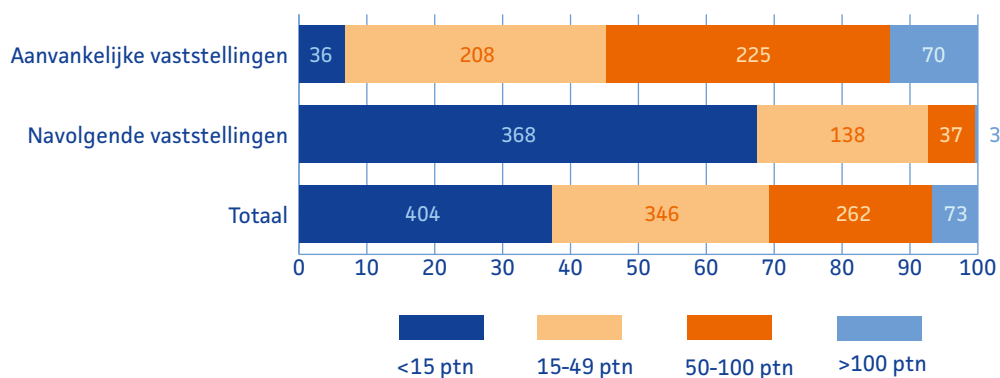
Voor deze opsplitsing is meestal geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd, zodat de vergunningverlenende overheid geen beoordeling heeft kunnen doen van de conformiteit van de kamers met het Kamerdecreet. Een efficiënt handhavingsbeleid op het vlak van ruimtelijke ordening tegen onvergunde opsplitsingen kan daardoor ondersteunend werken bij de aanpak van kamerwoningen met lage woningkwaliteit.

Daar staat tegenover dat vele steden en gemeenten via stedenbouwkundige verordeningen een beleid tegen opsplitsingen voeren, terwijl de laagste inkomensgroep net op de kamermarkt zijn aangewezen om in hun huisvesting te voldoen. Het stedenbouwkundig beleid tegen opsplitsingen maakt legale – en gecontroleerde – opdelingen onmogelijk en zet daardoor eigenaars aan tot illegale opdelingen (gelet op de vraag van de lage inkomens naar kamers), waar geen enkele voorafgaande controle op de woningkwaliteit is.

Woningen

	<15 ptn	15-49 ptn	50-100 ptn	> 100 ptn
Aanvankelijke vaststellingen	36	208	225	70
Navolgende vaststellingen	368	138	37	3
TOTAAL	404	346	262	73

Strafpunten woningen



38

Bij woningen ligt het gemiddelde aantal strafpunten heel wat lager. Bij de aanvankelijke vaststellingen bedraagt dit 58,97 (tegenover 54,36 in 2011).

Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussenengezinswoningen (één zelfstandige woontiteit

in een pand) en appartementen en studio's (meerdere zelfstandige woontiteiten in een pand). Een-gezinswoningen hebben bij aanvankelijke vaststellingen gemiddeld 80,14 strafpunten, terwijl appartementen en studio's gemiddeld 54,20 strafpunten behaalden.

De aard van de gebreken

Naar jaarlijkse gewoonte bekijken we ook de aard van de vastgestelde gebreken. Daarbij kijken we vooral naar de aanvankelijke vaststellingen, omdat deze het beste beeld geven van de toestand van de door de wooninspecteurs onderzochte krotten.

Bij de **aanvankelijke vaststellingen** werden 936 technische verslagen opgesteld. In 82,69% van de gevallen (774 woontiteiten) werd vastgesteld dat er een gevaar voor elektrocutie of brand door een gebrekkige elektrische installatie was. Het gevaar voor elektrocutie of brand is steeds het meest vertegenwoordigd.

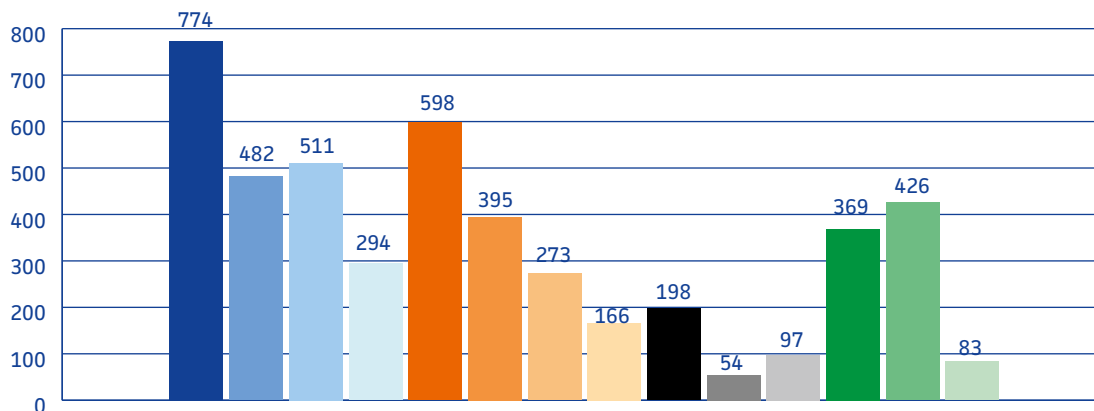
Vervolgens werd in 63,89% (598 woontiteiten) een probleem met de sanitaire voorzieningen vastgesteld. Elke woning moet beschikken over een gootsteen met aanvoer van warm en koud water, een toilet met waterspoeling en een douche of bad. Wanneer deze niet aanwezig zijn en/of niet behoorlijk functioneren, wordt dit gequoteerd als een gebrek.

In 54,59% (511 woontiteiten) werden vochtproblemen vastgesteld. Vochtproblemen wijzen vaak op structurele gebreken aan het pand. Vochtproblemen zijn ook gevaarlijk in die zin dat wanneer zij niet opgelost worden, de schade (en het gebrekkig wooncomfort) zal verergeren.

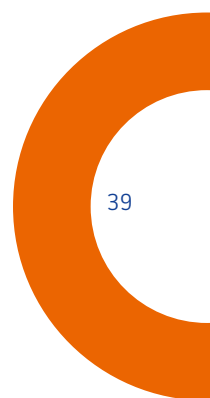
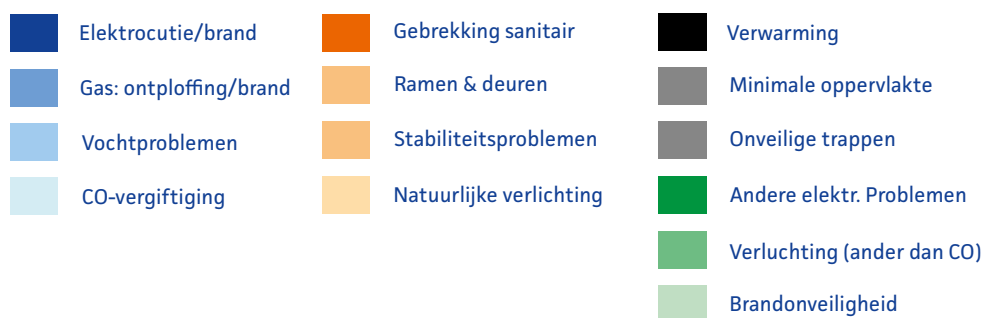
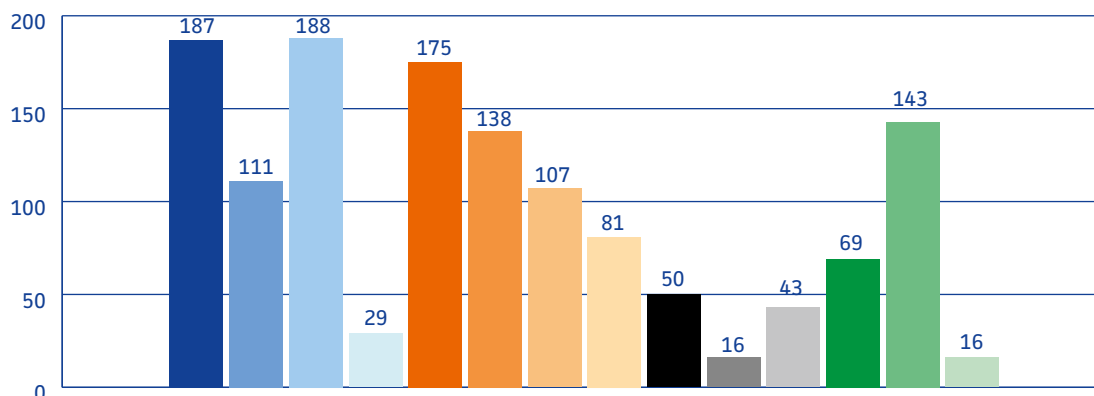
Bij de **navolgende vaststellingen** werden 828 technische verslagen opgesteld. In 408 gevallen werd een technisch verslag met 0 strafpunten opgesteld (d.w.z. dat geen enkel gebrek meer werd vastgesteld en dat de woonentiteit dus volledig voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten).

De top 3 van meest voorkomende gebreken wordt hier eveneens gevormd door gebrekkige elektrische installaties met gevaar voor elektrocutie of brand tot gevolg (22,58%), gebrekkige sanitaire voorzieningen (21,15%) en vochtproblemen (22,71%).

Meest voorkomende gebreken - aanvankelijke acties



Meest voorkomende gebreken - navolgende acties



De kwalificatie van het pand na het onderzoek

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

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

Er dient benadrukt te worden dat de kwaliteitsvereisten uit het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zijn. Woningen die niet aan deze minimale normen voldoen, leveren op korte of lange termijn gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners op en in die gevallen is er dus sprake van een zeer lamentabele woon-

situatie. Woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zijn niet noodzakelijk gezellige of luxueuze woningen.

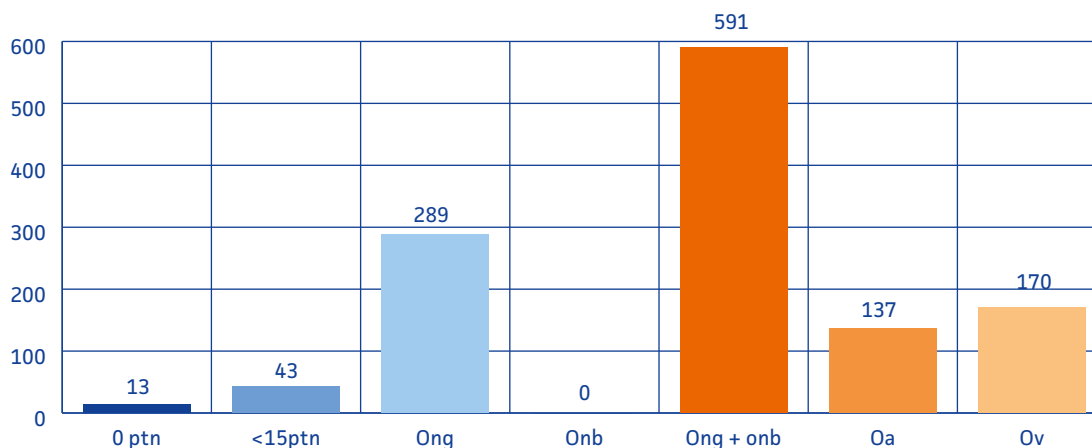
Bij de **aanvankelijke vaststellingen** is 591 van de 936 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag ongeschikt én onbewoonbaar (= 63,14%!!). Wanneer we daarbij nog de 289 ongeschikte woonentiteiten voegen, komen we in totaal op 880 woonentiteiten (94,01%) van de 936 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag die minstens 15 strafpunten behalen en/of een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners inhouden.

Op het vlak van de bezettingnorm (maximaal toegelaten bezetting) werd voor 137 entiteiten de onaangepastheid vastgesteld (14,63%) en voor 170 entiteiten de overbewoondheid (18,16%).

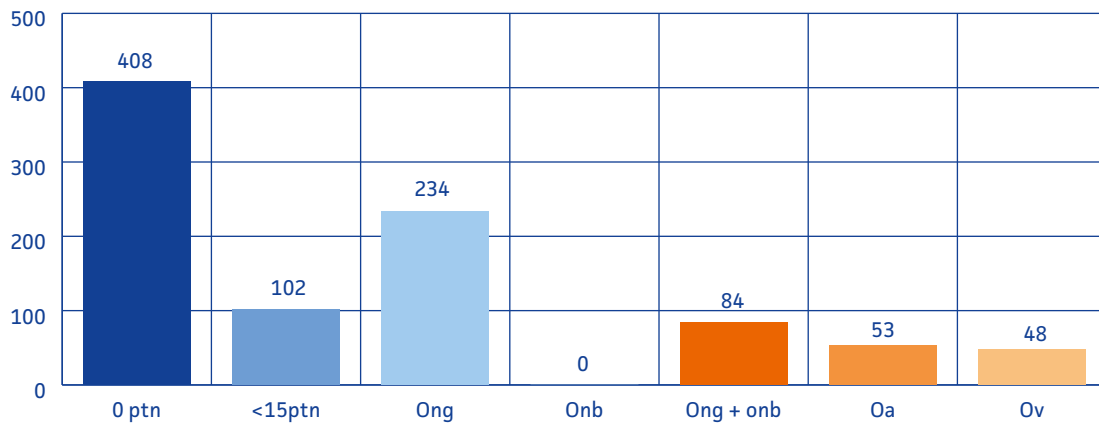
Bij de **navolgende vaststellingen** liggen deze cijfers uiteraard een stuk lager. Slechts 234 + 84 = 318 op 828 onderzochte entiteiten met technisch verslag (38,41%) is ongeschikt en/of onbewoonbaar.

Belangrijk is ook dat voor 408 woonentiteiten een technisch verslag met 0 strafpunten werd opgesteld en voor 102 woonentiteiten een technisch verslag met minder dan 15 strafpunten.

Resultaat van de actie - aanvankelijke acties



Resultaat van de actie - navolgende acties



2.1.5. DE VERHUURDERS

In totaal werden in 2012 **1.332 verhuurders, tehuurstellers of terbeschikkingstellers geverbaliseerd**¹⁹. Het gaat hierbij over personen die zowel bij aanvankelijke als navolgende vaststellingen geverbaliseerd kunnen zijn. Wanneer een pand door meerdere personen wordt verhuurd, worden deze allemaal meegeteld. Ook wanneer zowel een vennootschap als de zaakvoerder van die vennootschap geverbaliseerd worden, worden zij beiden meegeteld.

Van de 1.332 geverbaliseerde verhuurders waren er 229 **rechtspersonen** (17,19%). Deze verhouding blijft al enkele jaren gelijk. Omdat evenwel steeds de rechtspersoon en de zaakvoerder of bestuurder van die vennootschap wordt geverbaseerd, ligt de verhouding van het aantal woonentiteiten dat door rechtspersonen wordt verhuurd in werkelijkheid een stuk hoger.

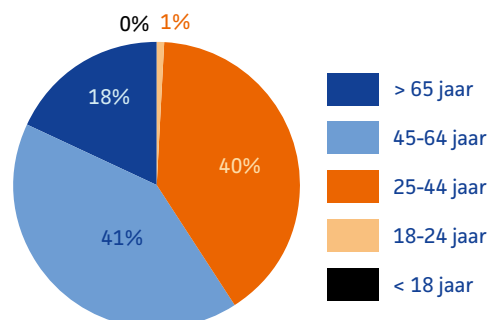
Er werden 2 **sociale verhuurders** geverbaliseerd (sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren). Het ging daarbij telkens om een sociale huisvestingsmaatschappij. Daarnaast werden ook heel wat klachten ontvangen van sociale huurders over hun verhuurder. Deze werden overeenkomstig de prioriteitenregeling doorgegeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Tegelijk werd altijd ook de afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO

op de hoogte gebracht, zodat ook de toezichthouder de sociale verhuurder kan opvolgen en – indien nodig – de nodige maatregelen kan nemen.

Er werden in 2012 ook vier **tehuurstellers** geverbaliseerd. Het ging daarbij over een appartement dat ongeschikt en onbewoonbaar was verklaard, maar toch te huur werd gesteld via advertenties op immo web enz... Inmiddels kon wel vastgesteld worden dat alle gebreken in dit appartement hersteld zijn.

Wat betreft **de leeftijd van de verhuurders** kunnen we stellen dat de overgrote meerderheid van verhuurders tussen de 25 en 65 jaar is (81%). De verhuurders die ouder zijn dan 65 jaar maken een kleine minderheid uit.

Leeftijd verhuurders



¹⁹ Hieronder zal steeds de term 'verhuurders' worden gebruikt, waarmee zowel verhuurders, terbeschikkingstellers als tehuurstellers worden bedoeld.

Wanneer we kijken naar de verdeling van de leeftijdscategorieën en de verdeling over de woningtypes, valt op dat verhuurders van appartementen en studio's relatief jong zijn en hun aandeel vermindert naarmate de verhuurder ouder wordt, terwijl dat voor eengezinswoningen net andersom is. Met andere woorden: jonge krotverhuurders verhuren voornamelijk appartementen of studio's, terwijl oudere krotverhuurders vooral eengezinswoningen verhuren.

Dat jongere krotverhuurders vooral appartementen en studio's verhuren, werd ook al vorig jaar vastgesteld²⁰.

	18-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar of ouder
CNVBB	0,00%	0,22%	0,62%	1,86%
Kamer	30,00%	25,60%	25,26%	16,74%
Eengezinswoning	10,00%	20,61%	26,71%	46,05%
Appartement/ studio	60,00%	53,58%	47,41%	35,35%

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

“Beklaagde kan aldus niet ontkennen ‘op de hoogte te zijn gebracht van de situatie’. Het argument dat een huurder het pand niet wou verlaten neemt de vaststellingen en de strafbaarheid hiervan niet weg. De elementen van het strafdossier laten duidelijk toe vast te stellen

2.1.6. DE BEWONERS

Sinds vorig werkjaar worden ook gegevens bijgehouden over de bewoners.

Het is voldoende dat er bewoners worden aangetroffen, zijnde niet-eigenaars, die duurzaam in de woning verblijven. Het is niet vereist dat zij er hun hoofdverblijfplaats hebben of er ingeschreven staan.

“Er dient niet te worden onderzocht of de huurders nu al dan niet hun hoofdverblijfplaats hebben in het pand om

dat beklaagde wel degelijk moest weten dat haar verhuurde pand niet voldoet aan de Wooncode vereisten.”
(Correctionele rechtbank Mechelen, 17 oktober 2012, nr. 1605)

“De beklaagde heeft bewust wooneenheden verhuurd terwijl deze wooneenheden belangrijke gebreken vertoonden. De vastgestelde gebreken zijn van die aard dat de beklaagde er ontegensprekelijk van op de hoogte was, temeer zij naar eigen zeggen maandelijks het pand bezocht om er de situatie op te volgen. Waar de beklaagde met kennis van deze gebreken de wooneenheden toch verhuurde, heeft zij de haar ten laste gelegde feiten wetens en willens gepleegd. Rechtvaardigingsgronden worden door de beklaagde niet aangevoerd, laat staan aannemelijk gemaakt. Evenmin kan zij zich beroepen op een gebrek aan kennis van de reglementering, die van verhuurders mag verwacht, worden. Van onoverkomelijke rechtsdwalings kan geen sprake zijn.”

(Correctionele rechtbank Brugge, 12 december 2012, nr. 2687)

“De rechtbank meent wel dat beklaagden zelf een actieve informatieplicht hadden en moesten nagaan of het pand dat zij aankochten wel in orde was en voldeed aan de opgelegde reglementeringen.”

(Correctionele rechtbank Antwerpen, 27 februari 2012, nr. 1242)

“Waar volgens beklaagde ... zij niet mee de huurcontracten (mondeling dan wel schriftelijk) afsloot, ontslaat zulks haar niet van haar controleplicht als mede-eigenaar. Evenmin doet het feit dat zij tijdens het strafonderzoek niet werd verhoord afbreuk aan haar vervolgbaarheid en/of strafbaarheid.”

(Hof van beroep Antwerpen, 12 september 2012, nr. 2012/4040)

onder toepassing van het Kamerdecreet te vallen.”

(Hof van beroep Antwerpen, 20 juni 2012, nr. C/1135/2012)

“Nu uit de gegevens verzameld tijdens het opsporingsonderzoek blijkt dat ook deze woning werd ter beschikking gesteld van 4 personen, die in deze woning ook werkelijk hebben verbleven is de argumentatie op dit punt ongegrond. Hetgeen in casu dient beoordeeld te worden is het feit of deze woning bestemd was voor bewoning; de benaming van het huurcontract en het ontbre-

20 Zie: “Jaarverslag 2011 Vlaamse Wooninspectie – 10 jaar bouwen aan een betere woningkwaliteit”, p. 40, www.rwo.be.

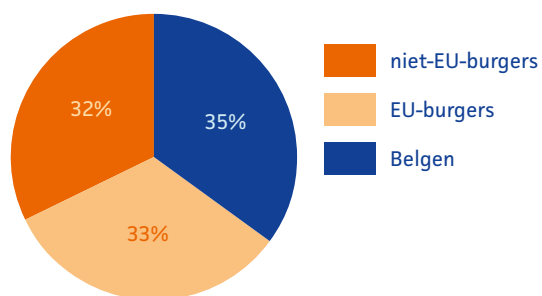
ken van een inschrijving van de bewoner is ter zake niet dienend. Wanneer een woning wordt verhuurd en deze woning bij de aanvang van het huurcontract niet voldoet aan de kwaliteitsnormen opgelegd bij het Vlaamse Woondecreet en er geen conformiteitsattest kan worden overgelegd, dan blijft de eigenaar/verhuurder strafbaar, ongeacht het feit dat deze woning nadien door de huurder wordt onderverhuurd.”

(Correctionele rechtbank Hasselt, 8 mei 2012, nr. 878)

In de door de wooninspecteurs geformaliseerde panden werden **2.484 bewoners** aangetroffen. Gemiddeld werd een woonentiteit bewoond door 1,93 bewoners. Uiteraard verschillen deze gemiddelden per woningtype: een kamer heeft een gemiddelde van 1,55 bewoners, een appartement/studio heeft een gemiddelde van 2,05 bewoners en een eengezinswoning tot slot heeft een gemiddelde van 2,62 bewoners. Bij de berekening van de gemiddelden wordt geen rekening gehouden met leegstaande entiteiten.

De **verdeling op basis van nationaliteit** levert volgend resultaat op: er werden 853 Belgen aangetroffen, 815 EU-burgers (niet-Belgen) en 767 niet-EU-burgers. Deze verhouding is nagenoeg identiek aan vorig jaar.

Nationaliteit bewoners



De EU-burgers (niet-Belgen) zijn als volgt onderverdeeld:

Land	Aantal bewoners	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen)
Bulgarije	190	23,31%
Cyprus	0	0,00%
Denemarken	0	0,00%
Duitsland	8	0,98%
Estland	0	0,00%
Finland	0	0,00%
Frankrijk	8	0,98%
Griekenland	2	0,25%
Hongarije	10	1,23%
Ierland	2	0,25%
Italië	16	1,96%
Letland	17	2,09%
Litouwen	0	0,00%
Luxemburg	0	0,00%
Malta	0	0,00%
Nederland	125	15,34%
Oostenrijk	0	0,00%
Polen	148	18,16%
Portugal	8	0,98%
Roemenië	198	24,29%
Slovenië	4	0,49%
Slowakije	58	7,12%
Spanje	17	2,09%
Tsjechië	1	0,12%
Verenigd Koninkrijk	3	0,37%
Zweden	0	0,00%

Op basis van dit overzicht wordt het algemeen aanvoelen dat de Polen, Bulgaren en Roemenen oververtegenwoordigd zijn, bevestigd. Ook Nederlanders maken een grote groep uit van de EU-bewoners. Dit komt grotendeels overeen met de verhouding van inschrijvingen in het bevolkingsregister van recente immigranten, waar Nederlanders, Polen, Bulgaren en Roemenen eveneens de grootste groep uitmaken²¹. In de door de Wooninspectie onderzochte panden zitten dus verhoudingsgewijs ongeveer dezelfde nationaliteiten als de nieuwkomers in Vlaanderen.

21 Zie E. LODEWIJCKX, "Recente immigranten in Vlaanderen. Wie zijn ze?", 2013, Brussel, Studiedienst van de Vlaamse Regering, 4.

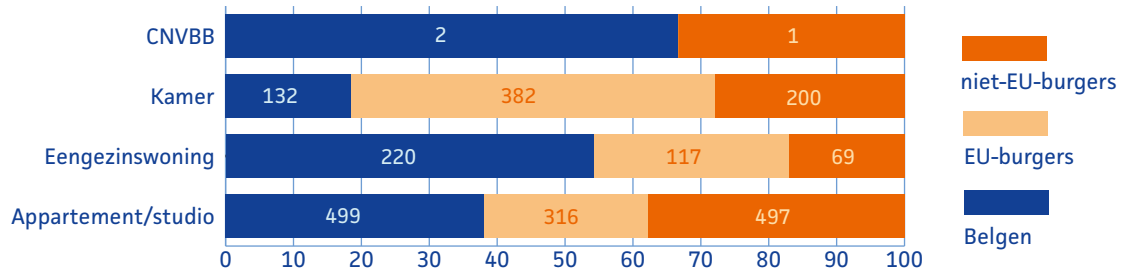
Bij de niet-EU-burgers wordt de grootste groep gevormd door bewoners uit China (81), Marokko (68) en de Democratische Republiek Congo (44). In totaal werden bewoners met 76 verschillende nationaliteiten aangetroffen.

Van 49 bewoners kon de nationaliteit niet vastgesteld worden. Twee bewoners waren vaderlandsloos

en 25 bewoners hadden de status van vluchteling (zonder nationaliteit).

Wanneer we de nationaliteit van de bewoners projecteren op het woningtype, blijkt dat EU-burgers (niet-Belgen) vooral op kamers leven, terwijl verkrotte eengezinswoningen vooral door Belgen worden bewoond.

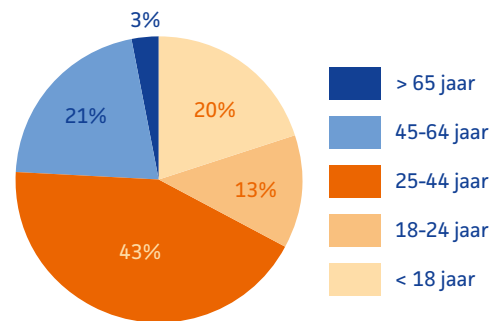
Nationaliteit bewoners volgens woningtype



Het grote aandeel EU-burgers (niet-Belgen) in kamers heeft te maken met de grote toevloed aan Oost-Europese arbeidskrachten in Vlaanderen. Deze worden meestal door hun werkgever of tussenpersoon ondergebracht in een leegstaande woning of appartement, die hierdoor wordt omgevormd tot een kamerwoning (wegens het niet-duurzaam samenlevingsverband). Gecombineerd met de vaststelling van zeer slechte woningkwaliteit in de door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte kamers, kan terecht worden besloten dat de Oost-Europese arbeidskrachten vaak in zeer slechte omstandigheden worden gehuisvest. We komen verder terug op deze problematiek (zie punt 4.2).

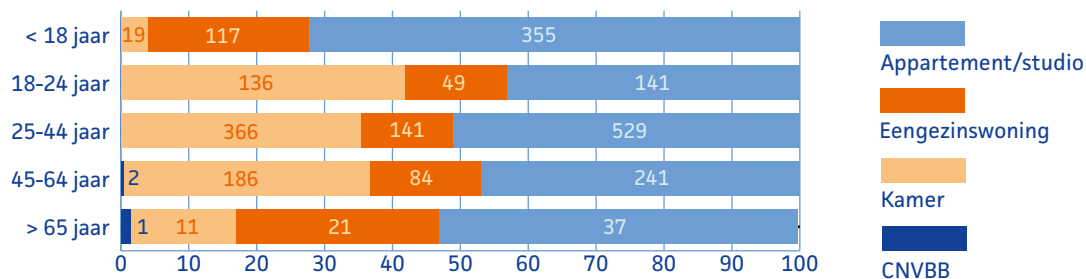
De gemiddelde leeftijd van de bewoners bedraagt 32 jaar, evenals de mediaan. De jongste bewoner was 0 jaar, de oudste 92 jaar.

Leeftijd bewoners

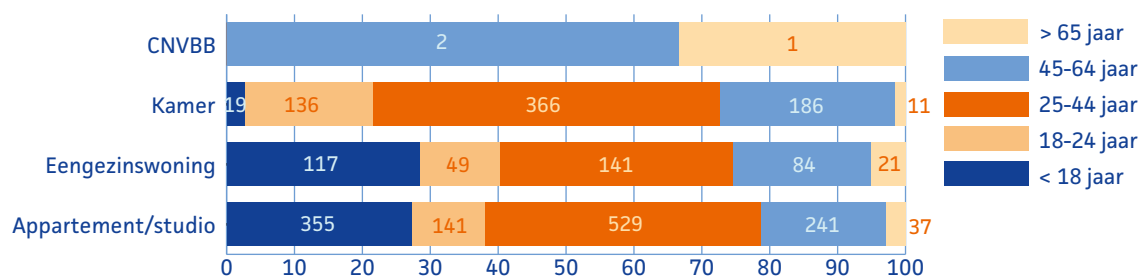


Vervolgens kijken we naar de **leeftijd van de bewoners**: de grootste groep van bewoners wordt gevormd door de leeftijdscategorie 25 tot 44 jaar (43%). Een vijfde van de bewoners is echter minderjarig. Kinderen in slechte woonomstandigheden worden sneller ziek en presteren minder goed op school. Niet enkel hun grondrecht op wonen komt door de krotbewoning in het gedrang; ook hun opvoeding, wat een hypotheek legt op hun verdere ontwikkeling.

Leeftijd bewoners volgens woningtype (1)



Leeftijd bewoners volgens woningtype (2)



2.1.7. DE HUURPRIJZEN

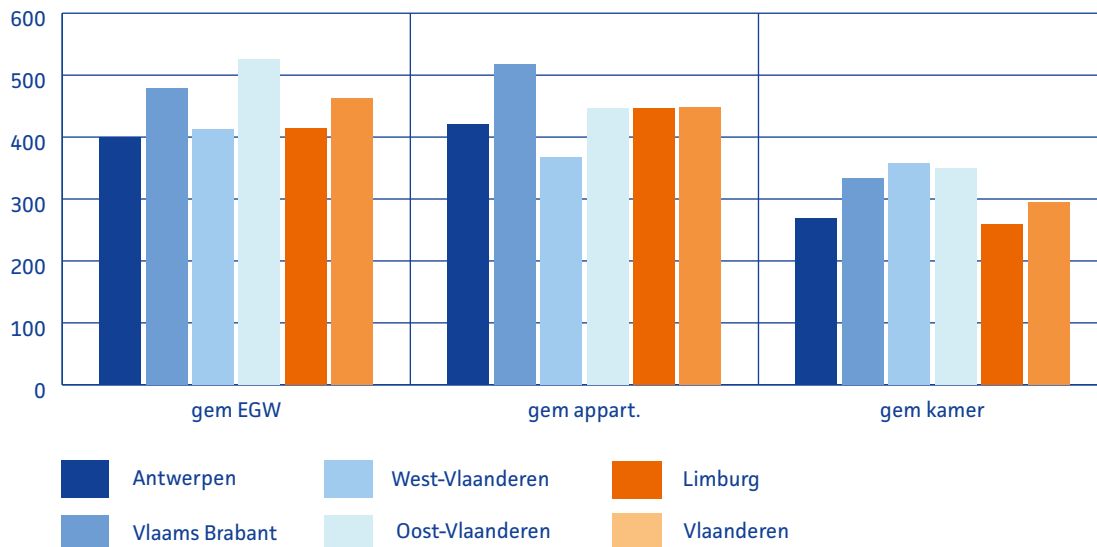
Bij het vermelden van de huurprijzen van de door de wooninspecteurs onderzochte woontentiteiten, maken we zoals steeds een **voorafgaande opmerking**: de hier vermelde huurprijzen kunnen niet gezien als de gemiddelde huurprijzen in Vlaanderen,

noch als de gemiddelde huurprijzen voor verkrotte woningen in Vlaanderen. Zij illustreren enkel welke (hoge) huurprijzen worden gevraagd door verhuurders van verkrotte woningen en kamers.

Gemiddelde huurprijs

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Antwerpen	€ 399,02	€ 420,51	€ 268,26
Vlaams Brabant	€ 478,95	€ 518,30	€ 333,18
West-Vlaanderen	€ 413,13	€ 367,45	€ 357,19
Oost-Vlaanderen	€ 525,95	€ 446,22	€ 350,19
Limburg	€ 413,80	€ 446,79	€ 258,93
VLAANDEREN	€ 462,78	€ 447,95	€ 295,25

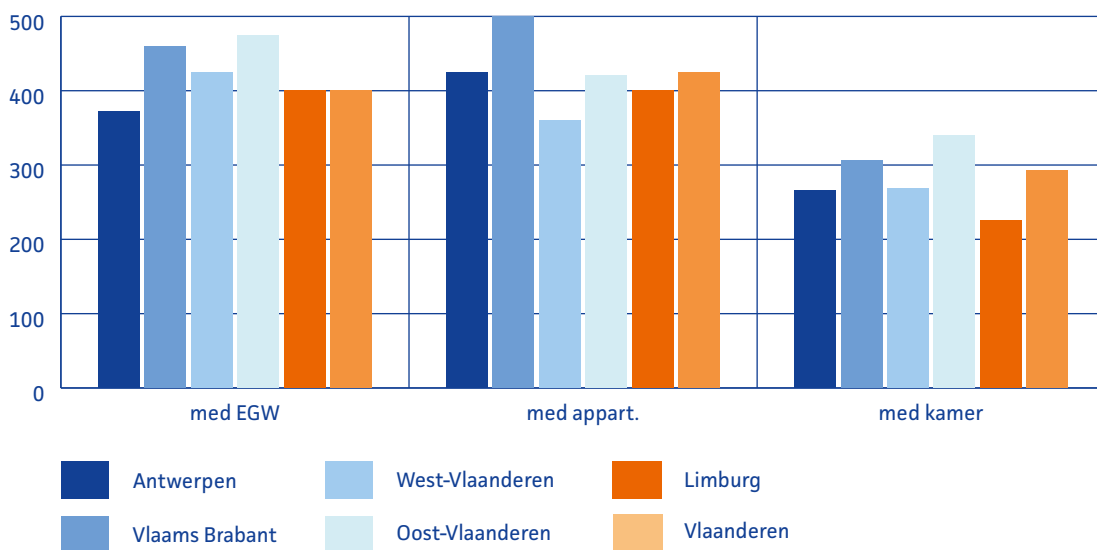
Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens provincie



Huurprijs mediaan

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Antwerpen	€ 372,00	€ 425,00	€ 266,00
Vlaams Brabant	€ 460,00	€ 500,00	€ 306,00
West-Vlaanderen	€ 425,00	€ 360,00	€ 269,00
Oost-Vlaanderen	€ 475,00	€ 420,00	€ 340,00
Limburg	€ 400,00	€ 400,00	€ 225,00
VLAANDEREN	€ 400,00	€ 425,00	€ 292,50

Huurprijs: mediaan - verdeling volgens provincie



Provinciale cijfers geven echter niet steeds een correct beeld: er is immers een onderscheid tussen stedelijke, sub-urbane en landelijke steden en gemeen-

ten. Daarom bekijken we ook de cijfers volgens regionale spreiding.

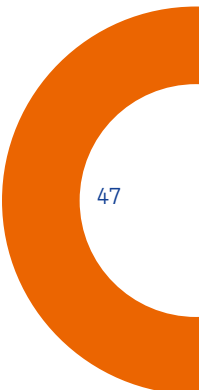
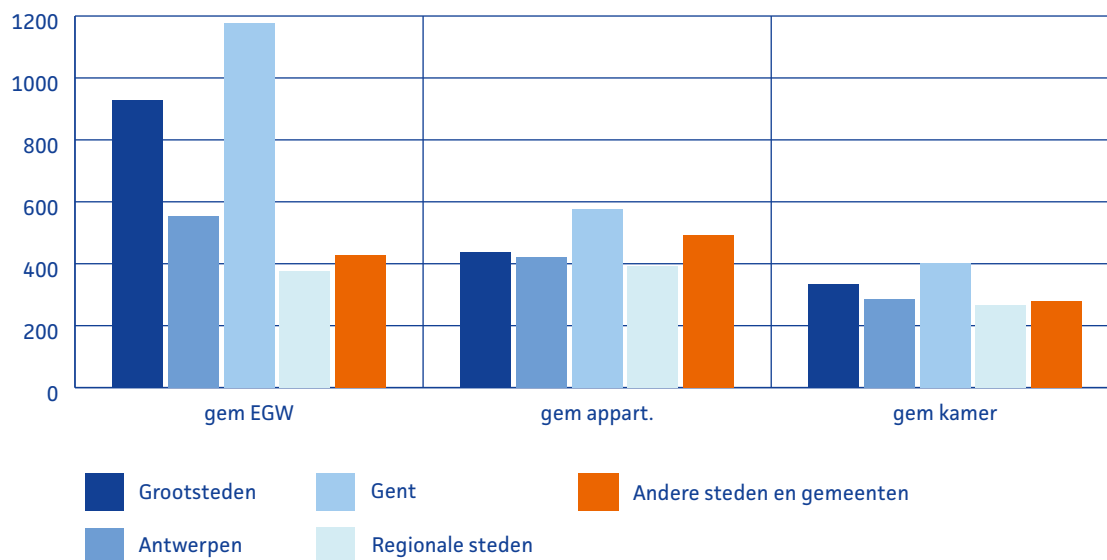
Gemiddelde huurprijs - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Grootsteden	€ 928,80	€ 436,93	€ 334,57
Antwerpen	€ 554,50	€ 422,26	€ 284,75
Gent	€ 1178,33	€ 577,79	€ 401,00
Regionale steden	€ 375,19	€ 393,02	€ 267,45
Andere steden en gemeenten	€ 427,93	€ 491,84	€ 280,24

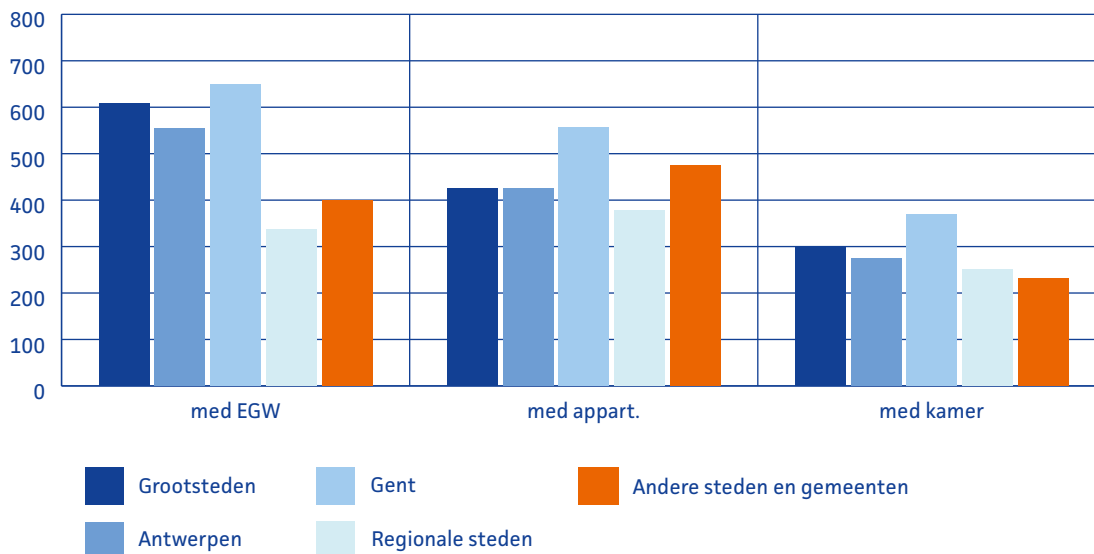
Huurprijs mediaan - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Grootsteden	€ 609,00	€ 425,00	€ 300,00
Antwerpen	€ 554,50	€ 425,00	€ 275,00
Gent	€ 650,00	€ 556,38	€ 370,00
Regionale steden	€ 337,26	€ 378,50	€ 250,00
Andere steden en gemeenten	€ 400,00	€ 475,00	€ 230,39

Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens regionale spreiding



Huurprijs: mediaan-verdeling volgens regionale spreiding



Op basis van deze gegevens is het duidelijk dat de gemiddelde huurprijs evenals de mediaan voor eengezinswoningen en appartementen lager ligt in de regionale steden dan in de andere steden en gemeenten. Een verklaring is niet onmiddellijk voor handen; dat zou verder onderzocht moeten worden. De gemiddelde huurprijs ligt heel wat hoger dan de mediaan. Dit komt omdat er in bepaalde gevallen een zeer hoge huurprijs wordt gevraagd, die de gemiddelden de hoogte in jagen.

Tot slot vermelden we ter vergelijking de geïndexeerde gemiddelde huurprijs in Vlaanderen, gebaseerd op de Woonsurvey 2005²². De categorieën uit de Woonsurvey komen niet volledig overeen met de door de Vlaamse Wooninspectie gehanteerde categorieën, maar geven een duidelijke indicatie hoe hoog de huurprijzen voor verkrotte woonentiteiten zijn.

48

Bijvoorbeeld:

- Zo werd een woning in het Gentse verhuurd tegen 2.500 euro per maand, inbegrepen een handelszaak (Thais restaurant). In de huurovereenkomst werd geen opsplitsing gemaakt tussen de huurprijs voor de handelszaak en de huurprijs voor de woning.
- Voor kamers waarin buitenlandse arbeidskrachten worden gehuisvest, wordt vaak een bedrag per bewoner gerekend. Indien meerdere bewoners in één kamer worden gehuisvest, levert dat dan een hoge huurprijs voor die kamer op.

	Woonsurvey 2005 ²³	Geïndexeerd bedrag 31/12/2012 ²⁴
Eengezinswoning	€ 456,00	€ 533,79
Appartement	€ 432,00	€ 505,70
Studio, loft of kamer	€ 294,00	€ 344,16

²² Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B., Winters S., *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 2007, p. 158 e.v.

²³ Als vertreksbasis werd februari 2006 genomen (einddatum van het onderzoek Woonsurvey 2005 – indexcijfer 103,93).

²⁴ Indexcijfer december 2012: 121,66.

2.2. DE HERSTELVORDERING

Om ook in de strafrechtelijke procedure volop de verbetering van de woningkwaliteit te kunnen nastreven, worden door de wooninspecteurs in prioritair dossiers steeds herstellvorderingen opgesteld.

In 2012 werd voor 302 panden een herstellvordering opgesteld, goed voor 902 woonentiteiten.

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering op 9 september 2007 werden 1.451 herstellvorderingen opgesteld, die in totaal 4.609 woonentiteiten vertegenwoordigen.

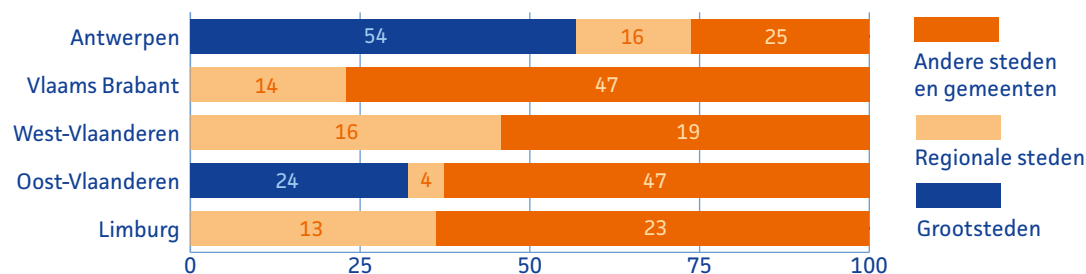
Werkjaar	Panden met HV	Entiteiten met HV
7	126	380
8 ²⁵	352	1.184
9 – 2010	326	1.085
10 – 2011	345	1.058
11 – 2012	302	902
TOTAAL	1.451	4.609

In de volgende tabellen bekijken we – net zoals bij de uitgevoerde controles – de regionale spreiding en de verdeling volgens woningtype. Daarbij kan worden vastgesteld dat de verhoudingen grotendeels gelijk liggen bij de uitgevoerde controles en de opgestelde herstellvorderingen.

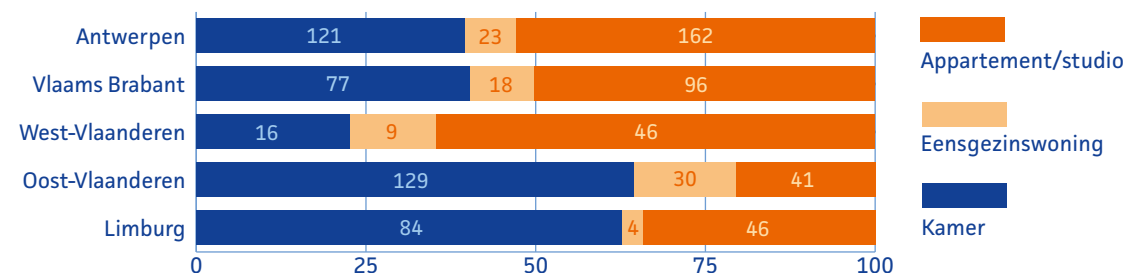
PANDEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	25,84%	25,83%
Regionale steden	19,66%	20,86%
Andere steden en gemeenten	54,50%	53,31%

WOONENTITEITEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	26,18%	26,72%
Regionale steden	22,44%	21,84%
Andere steden en gemeenten	51,38%	51,44%

Herstellvordering: verdeling volgens ligging

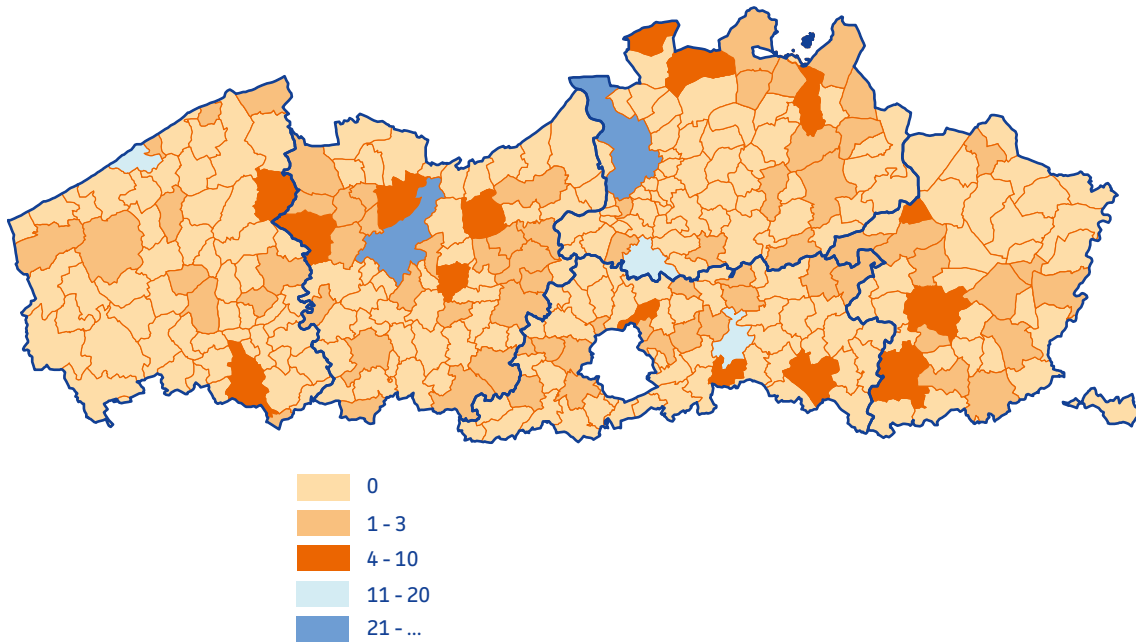


Herstellvordering: verdeling volgens woningtype

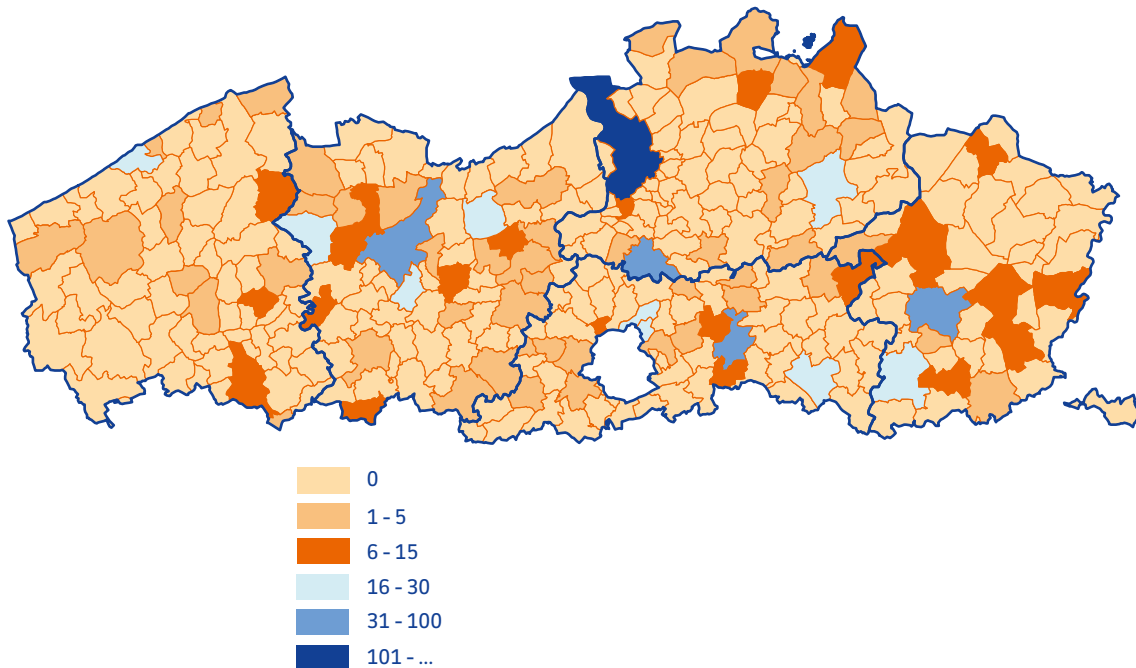


25 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden. Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 282 panden met herstellvordering en 947 woonentiteiten met herstellvordering.

Aantal panden waarvoor een herstelvordering werd opgesteld



Aantal woonentiteiten waarvoor een herstelvordering werd opgesteld



Volgens de gegevens van de Vlaamse Wooninspectie werden er ook in 2012 geen herstelvorderingen opgesteld door gemeenten (college van burgemeester en schepenen).

2.3. HET PROEFPROJECT TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN

Op vraag van de minister van wonen Freya Van den Bossche startte de Vlaamse Wooninspectie in 2011, in samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen, met 18 gemeenten verspreid over Vlaanderen proefprojecten op inzake het terugvorderen van herhuisvestingskosten.

Artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode voorziet immers dat wanneer de burgemeester tot herhuisvesting overgaat van bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning, hij deze kosten kan terugvorderen van de eigenaar. Deze terugvorderingsmogelijkheid werd ingevoerd in de Vlaamse Wooncode door het decreet van 7 juli 2006 om de moeilijke problematiek van de herhuisvesting – reeds jaren de zwakke schakel bij de woningkwaliteitsbewaking – te vergemakkelijken en gemeenten er toe aan te zetten tot herhuisvesting over te gaan in de wetenschap dat zij de kosten daarvan kunnen terugvorderen van de eigenaar.

In praktijk werd echter vastgesteld dat gemeenten van deze terugvorderingsmogelijkheid nauwelijks of geen gebruik maken en evenmin tot herhuisvesting overgingen. Vandaar de opstart van het proefproject.

Het proefproject houdt in dat de burgemeester nog steeds tot herhuisvesting van bewoners van ernstig verkrotte woningen overgaat, maar dat de kosten worden gewaarborgd door het Herstelfonds van het agentschap Inspectie RWO, dat eveneens de terugvordering van deze kosten in naam van de gemeente voor zijn rekening neemt. Op deze manier kan gezocht worden naar de beste werkwijze en naar mogelijke pijnpunten of hiaten in de regelgeving. Bij de selectie van de 18 deelnemende gemeenten werd gekeken naar een spreiding over de vijf Vlaamse provincies en naar een verdeling van steden en eerder landelijke gemeenten. Er werden ook enkele gemeenten opgenomen die tot een interlo-

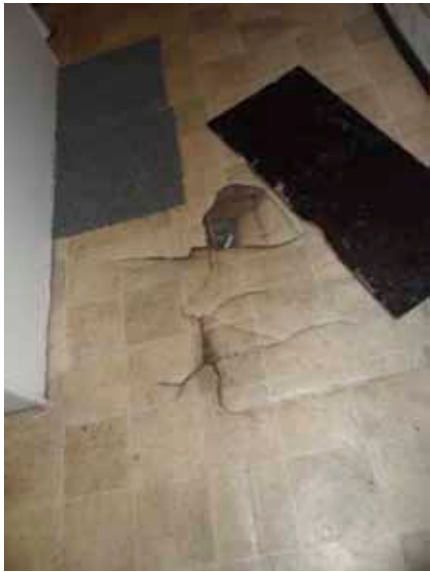
kaal samenwerkingsverband behoren. In concreto gaat het over de gemeenten Mechelen, Turnhout, Vosselaar, Beerse, Oud-Turnhout, Gent, Kortrijk, Oostende, Roeselare, Diest, Vilvoorde, Leuven, Dilbeek, Riemst, Genk, Sint-Truiden, Hasselt en Beringen. Met deze gemeenten werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

De proefprojecten hadden een looptijd van 12 of 18 maanden, welke met wederzijds akkoord kon verlengd worden.

In 2011 werden vier dossiers opgestart (3 in Mechelen en 1 in Vilvoorde), terwijl in 2012 vijf dossiers werden opgestart (1 in Mechelen, 2 in Oostende en 1 in Leuven).

In de loop van 2011 en 2012 werd overgegaan tot terugvordering van de door het Herstelfonds gefinancierde herhuisvestingskosten.

Bij de dossiers die worden geselecteerd in het kader van het proefproject gaat het steeds om gevallen waar herhuisvesting absoluut noodzakelijk is in het kader van de veiligheid en gezondheid van de bewoners, zoals bijvoorbeeld de foto's in onderstaand dossier aantonen: er was sprake van een ernstige vochtproblematiek, een ernstig gevaar voor elektrocutie door loshangende bedrading en onvakkundige aansluitingen, een instabiel en lekkend dak en een instabiele vloer. Het gaat dus niet om enkele gebreken, maar over woningen waarin de veiligheid van de bewoner(s) acuut in gevaar is en **herhuisvesting dus absoluut noodzakelijk** is.





Volledig gerenoveerde
woning te Oostende.
Zie ook verder blad-
zijde 64



3 DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

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

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



3.1. HET GERECHTELIJK GEVOLG OP PROCESSEN-VERBAAL VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

3.1.1. KROTVERHUUR

Op basis van de door de wooninspecteurs opgestelde processen-verbaal, kan het openbaar ministerie overgaan tot dagvaarding, het voorstellen van een minnelijke schikking of tot seponering van het dossier.

De Vlaamse Wooninspectie ontving in 2012 **124 strafrechtelijke uitspraken** (88 vonnissen van de correctionele rechtbanken en 36 arresten van hoven van beroep). Daarvan werden er 63 definitief (kracht

van gewijsde - KvG).

Er werd dus slechts 50,81% van de gerechtelijke uitspraken definitief; in de andere gevallen werd hoger beroep of voorziening in cassatie aangetekend. Dit is een zeer lage score, wat aangeeft dat eigenaars wier zaak tot voor de strafrechter komt vaak hardnekkige eigenaars zijn die zich ook niet neerleggen bij een veroordeling en deze met alle rechtsmiddelen betwisten.

		Aantal uitspraken correctionele rechtbank	Aantal uitspraken hof van beroep	Aantal met KvG	Aantal met KvG - volledige vrijspraak	Aantal met KvG - opschorting	Aantal met KvG - verbeurdverklaring huurgelden	Aantal met KvG - verbeurdverklaring pand
Antwerpen	AN	16	11	11	1	4	7	2
	ME	3	6	8	0	5	7	0
	TU	3	0	2	0	1	1	0
Vlaams-Brabant	BR	3	1	0	0	0	0	0
	LE	5	4	6	1	3	3	1
West-Vlaanderen	BG	2	0	2	0	0	2	0
	VU	0	0	0	0	0	0	0
	KO	3	0	2	0	0	2	0
	IE	1	0	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	23	9	17	0	6	10	1
	DE	13	0	5	0	1	2	0
	OU	0	0	0	0	0	0	0
Limburg	HA	7	5	7	0	3	6	1
	TG	9	0	3	0	0	0	0
TOTAAL		88	36	63	2	23	40	5

Maar het parket beslist niet steeds tot dagvaarding. Zoals gezegd behoort ook het voorstellen van een minnelijke schikking (verval van de strafvordering tegen betaling van een geldsom)²⁶ en het sepot tot de mogelijkheden.

Sinds 2011 (ingebruikname huidig computerprogramma) wordt het gerechtelijk gevolg nauwkeurig bijgehouden. Omdat gerechtelijke onderzoeken gemiddeld meer dan een jaar duren, kunnen op basis van gegevens van één en twee jaar slechts heel voorlopige resultaten gegeven worden²⁷.

	2011	2012
In onderzoek	197	287
Geseponeerd	93	37
Minnelijke schikking betaald	12	6
Gedagvaard	22	11
Correctieel vonnis – geen KvG	8	1
Correctieel vonnis – KvG	13	5
Arrest hof van beroep – geen KvG	0	0
Arrest hof van beroep – KvG	2	0
Arrest Hof van Cassatie	0	0
TOTAAL	345	347

3.1.2. HUISJESMELKERIJ

Zoals eerder gesteld kunnen de vaststellingen van de wooninspecteurs door het parket ook nuttig gebruikt worden om over te gaan tot vervolging wegens huisjesmelkerij (zie hoger, punt 1.4.1). Er is echter geen enkele verplichting om de gerechtelijke uitspraken waarbij werd overgegaan tot ver-

In de tabel hierboven wordt per pand geteld.

De tabel wil dus zeggen dat van de 345 aanvankelijk onderzochte panden in 2011 nog 197 dossiers in onderzoek zijn bij het parket of onderzoeksrechter, er reeds 22 dossiers gedagvaard zijn door het parket zonder dat er een uitspraak is en er voor twee dossiers al een definitief arrest van het hof van beroep is.

Voor de dossiers van 2012 liggen de cijfers uiteraard nog heel wat lager, maar daar is er reeds voor vijf panden een definitief vonnis.

Wanneer we volgend jaar dezelfde tabel zullen opstellen, zal deze er uiteraard al heel wat anders uitzien.

Bij betaling van een minnelijke schikking wordt er door het parket wel degelijk strafrechtelijk gevolg gegeven aan het proces-verbaal van de wooninspecteur. De overtreder betaalt immers een geldsom aan het parket, waardoor zijn strafvordering vervalt. Met betrekking tot de aanvankelijke dossiers van 2011 en 2012 werden minnelijke schikkingen betaald tussen 275,00 euro en 5.000,00 euro. Het gemiddelde lag op 1.108,61 euro.

Bij het seponeren van het dossier komt er strikt genomen geen strafrechtelijk gevolg op het proces-verbaal. Toch kan een seponering in bepaalde gevallen gerechtvaardigd zijn, bijvoorbeeld wanneer de overtreder inmiddels alle gebreken heeft hersteld (dit was in 63 van de 130 gevallen de sepotgrond) of wegens andere prioriteiten bij het vervolgingsbeleid (24 van de 130 gevallen).

26 Artikel 216bis Wetboek van Strafvordering.

27 Telling op 23/04/2013.

		Aantal uitspraken met vervolgens wegens huisjesmelkerij	Aantal uitspraken met veroordeling wegens huisjesmelkerij	Aantal uitspraken met gedeeltelijke veroordeling wegens huisjesmelkerij	Aantal uitspraken met vrijpraak wegens huisjesmelkerij maar veroordeling wegens VWC/KD
Antwerpen	AN	11	6	0	5
	TU	1	0	1	0
West-Vlaanderen	IE	1	0	0	1
	KO	2	1	0	1
Oost-Vlaanderen	DE	3	0	0	3
	GE	1	0	0	1
Limburg	HA	1	1	0	0
	TG	2	1	0	1
Hof van beroep Antwerpen		7	4	1	2
Hof van beroep Brussel		1	1	0	0
TOTAAL		30	14	2	14

3.2. DE VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT

Wat betreft de verbetering van de woningkwaliteit kijken we enerzijds naar de veroordelingen tot herstel die door de rechter werden opgelegd (punt

3.2.1) en anderzijds naar de totale herstelverwezenlijkingen (punt 3.2.2).

3.2.1. VEROORDELINGEN TOT HERSTEL DOOR DE RECHTER

We bekijken hoeveel veroordelingen tot herstel er werden uitgesproken door rechters (strafrechter –

bij dagvaarding door het parket of burgerlijke rechter – bij dagvaarding door de wooninspecteur).

1. Correctieeel

		Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd – KvG
Antwerpen	AN	18	12	5	2
	ME	7	3	3	3
	TU	3	1	1	1
Vlaams-Brabant	BR	4	4	0	0
	LE	8	6	1	4
West-Vlaanderen	BG	2	2	0	2
	VU	0	0	0	0
	KO	3	2	1	1
	IE	1	1	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	22	11	7	5
	DE	7	6	1	3
	OU	0	0	0	0
Limburg	HA	11	5	6	1
	TG	9	9	0	3
TOTAAL		95	62	25	25

2. Burgerlijk

		Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd – KvG
Antwerpen	AN	1	0	1	0
	ME	0	0	0	0
	TU	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	BR	1	1	0	1
	LE	3	1	2	1
West-Vlaanderen	BG	1	1	0	0
	VU	0	0	0	0
	KO	2	1	1	1
	IE	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	1	1	0	0
	DE	1	1	0	1
	OU	0	0	0	0
Limburg	HA	0	0	0	0
	TG	0	0	0	0
TOTAAL		10	6	4	4

3. Totaal

		Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd – KvG
TOTAAL		105	68	29	29

Van de 105 uitspraken over één of meerdere herstelvorderingen werd de herstellvordering in 68 gevallen opgelegd en in 29 gevallen zonder voorwerp verklaard (d.w.z. dat reeds tijdens de gerechtelijke procedure het integrale herstel kon vastgesteld worden). **In 97 gevallen op 105 werd de herstellvordering dus gehonoreerd (92,38%)**, ofwel door de rechter, ofwel door de overtreder zelf.

Van de in 2012 en eerder definitief uitgesproken veroordelingen tot herstel lopen nog 56 actieve dossiers²⁸. Dit zijn dossiers waarin een definitieve veroordeling tot herstel werd uitgesproken, maar waarbij deze nog niet werd uitgevoerd. Uiteraard worden deze dossiers nauwkeurig opgevolgd (betekening van de uitspraak, laten inschrijven van de wettelijke hypotheek, invordering van dwangsommen wanneer de herstelltermijn is verstreken,...).

In 2011 waren er 37 lopende uitvoeringen. Er werden in 2012 29 nieuwe definitieve veroordelingen tot herstel.

Lopende uitvoeringen

	Herstelltermijn verstreken	Herstelltermijn nog niet verstreken
AN	9	4
ME	3	3
TU	1	0

3.2.2. TOTALE HERSTELVERWEZENLIJKINGEN

Het **doel van de herstellvordering** is het verbeteren van de woningkwaliteit van de geverbaliseerde panden. Om tot deze verbetering van de woningkwaliteit te komen, is het niet altijd vereist dat er een rechterlijke veroordeling tot herstel wordt uitgesproken; vele eigenaars voeren het herstel door na ontvangst van de herstellvordering. Het totale aantal herstellverwezenlijkingen ligt dus heel wat hoger dan de veroordelingen tot herstel.

BR	0	1
LE	1	5
BG	1	3
KO	0	2
DE	1	3
GE	6	5
HA	0	1
TG	2	5
TOTAAL	24	32

Het hoge aantal dossiers waarin de herstelltermijn is verstreken toont ook aan dat zelfs na de veroordeling tot herstel sommige hardleerse eigenaars weigeren tot herstel over te gaan.

De hardnekkigheid waarmee sommige veroordeelden hun veroordeling betwisten blijkt ook uit het aantal procedures dat eigenaars voeren na hun definitieve veroordeling tot herstel. Er worden procedures gevoerd voor de beslagrechter tegen invordering van de dwangsom, voor de dwangsomrechter met het oog op opheffing of vermindering van de dwangsom en voor de burgerlijke rechter met betrekking tot de wettelijke hypotheek.

Dat leverde in 2012 nog een aantal gerechtelijke uitspraken op:

- 3 vonnissen van de dwangsomrechter;
- 2 vonnissen en 3 arresten van de beslagrechter;
- 1 arrest van de burgerlijke rechter met betrekking tot de wettelijke hypotheek.

Belangrijk om te melden is dat bij onderstaande cijfers steeds wordt gerapporteerd hoeveel panden en woontiteiten zijn hersteld, m.a.w. **hoeveel conforme woontiteiten zijn gerealiseerd na het uitbrengen van een herstellvordering**. Het gaat dus niet over hoeveel herstellvorderingen zijn uitgevoerd (een vordering tot herstel van een meergezinswoning kan door de eigenaar uitgevoerd worden door renovatie naar een conforme eengezinswoning. In dat geval zal een eengezinswoning als hersteld worden gerapporteerd).

28 Telling op 23/04/2013.

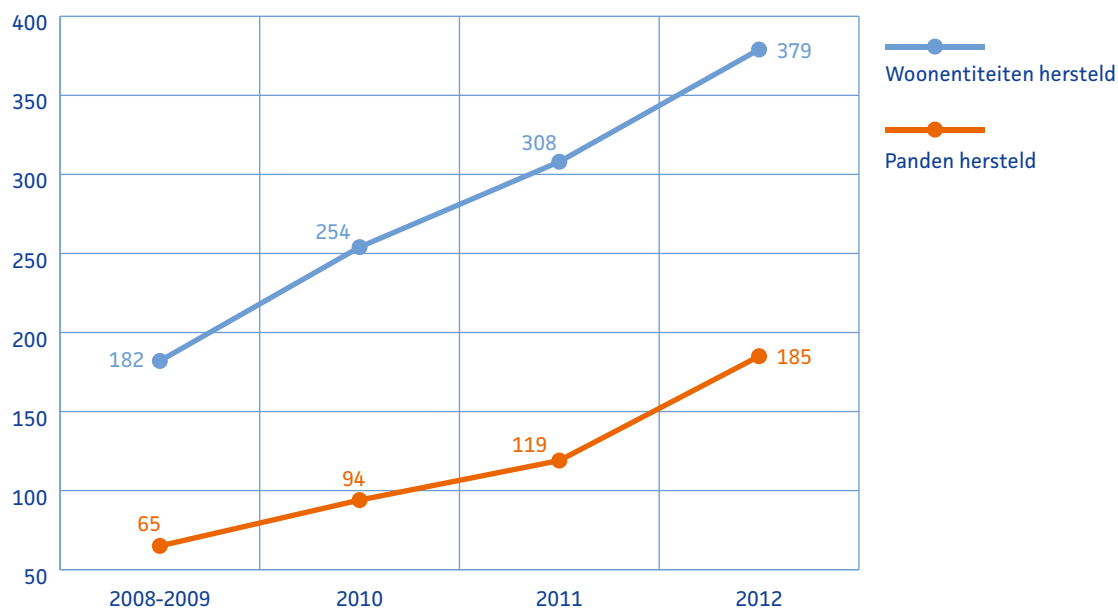
In 2012 werd het **herstel vastgesteld van 185 panden**, goed voor 379 woonentiteiten.

Sinds de inwerkingtreding van de herstellenvordering werden reeds **463 panden integraal hersteld**, goed voor 1.123 woonentiteiten.

	Panden		Woonentiteiten	
	n	%	n	%
Antwerpen	66	35,68%	159	41,95%
Vlaams-Brabant	32	17,30%	64	16,89%
West-Vlaanderen	11	5,95%	17	4,49%
Oost-Vlaanderen	55	29,73%	95	25,07%
Limburg	21	11,35%	44	11,61%
TOTAAL	185	100,00%	379	100,00%

Werkjaar	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
7 + 8	65	182
9 – 2010	94	254
10 – 2011	119	308
11 – 2012	185	379
TOTAAL	463	1.123

Panden en woonentiteiten hersteld



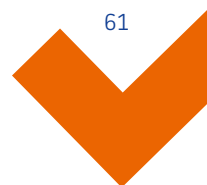
Wanneer we deze grafiek bekijken, valt op dat het aantal herstelde panden sneller stijgt dan het aantal herstelde woonentiteiten.

deringen iets meer uitvoeringen zijn in de grootsteden. Het verschil is echter niet significant, zodat hier geen conclusies uit getrokken kunnen worden.

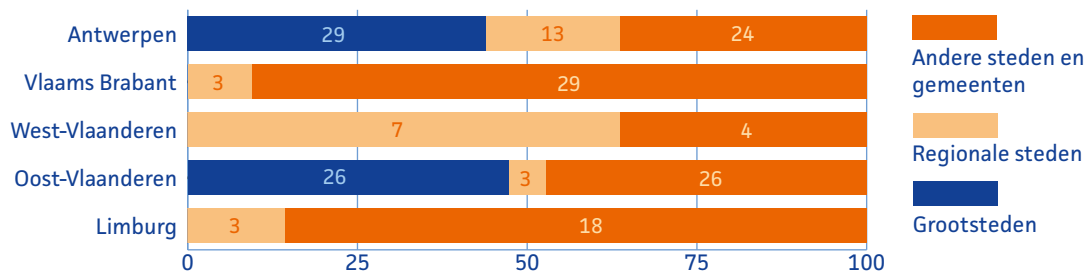
De herstellerverwezenlijkingen kunnen niet alleen provinciaal verdeeld worden, maar ook op basis van regionale spreiding (grootsteden, regionale steden en andere steden en gemeenten) en op basis van woningtype.

	Opgestelde herstellenvorderingen	Uitgevoerde herstellenvorderingen
Grootsteden	25,83%	29,73%
Regionale steden	20,68%	15,68%
Andere steden en gemeenten	53,31%	54,59%

Globaal voor het Vlaamse Gewest zien we dat er in verhouding met het aantal opgestelde herstellenvor-



Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens ligging

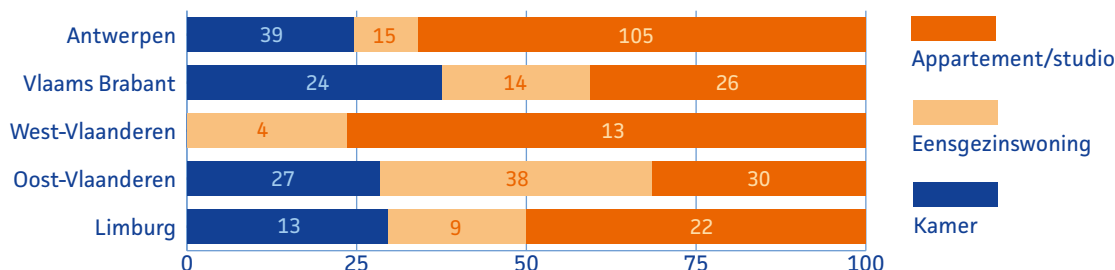


Wanneer we dezelfde vergelijking maken voor de verdeling per woningtype, zien we grotere verschillen tussen het aantal opgestelde herstellvorderingen en het aantal uitgevoerde herstellvorderingen. Hoewel slechts 9,31% van alle opgestelde herstellvorderingen betrekking heeft op een eengezinswoning, heeft wel 21,11% van het aantal uitgevoerde herstellvorderingen betrekking op een eengezinswoning. Voor kamers is het net andersom (47,34% van de herstellvorderingen heeft betrekking op kamers, terwijl slechts 27,18% van de uitgevoerde herstellvorderingen betrekking heeft op kamers). Dit heeft twee verklaringen: enerzijds tonen eigenaars van

eengezinswoningen een grotere bereidheid om te herstellen, anderzijds gaat het bij kamers vaak om onvergunde kamerwoningen die bij het herstel opnieuw worden omgevormd naar een vergunde eengezinswoning of appartement.

	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Kamer	47,34%	27,18%
Eengezinswoning	9,31%	21,11%
Appartement/ studio	43,35%	51,72%

Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens woningtype



Het herstel van een groot aantal woontiteiten is een mooie verwezenlijking en komt de woningkwaliteit in het Vlaamse Gewest ten goede. We wilden dit jaar echter ook nagaan **welke effecten de herstellvordering op de woningmarkt heeft**. In een aantal gevallen werd immers vastgesteld dat na de herstellvordering het pand verkocht wordt en de nieuwe

eigenaars tot renovatie overgaan met het oog op hun eigen huisvesting. Of het pand wordt grondig gerenoveerd, waarna het weliswaar opnieuw verhuurd wordt, maar in een andere (lees: duurdere) prijsklasse, waardoor de laagste inkomens niet meer in aanmerking komen voor deze gerenoveerde woningen.

Daarom werd voor elk van de 185 herstelde panden nagegaan hoe er in concreto werd tegemoetgekomen aan de herstellvordering van de wooninspecteur. De herstelde panden werden ingedeeld in 12 categorieën die een beeld geven van hoe hersteld werd en

welk gevolg dat had voor de woningmarkt. De indeling in categorieën werd opgesteld op basis van een inschatting gemaakt door de wooninspecteur die het herstel heeft vastgesteld.

Herstellwijze	Aantal	Percentage
Grondige renovatie door overtreder, voor eigen bewoning	7	3,78%
Grondige renovatie door overtreder, voor verhuur	46	24,86%
Grondige renovatie door overtreder, voor verkoop	9	4,86%
Oplaprenovatie door overtreder, voor eigen bewoning	4	2,16%
Oplaprenovatie door overtreder, voor verhuur	49	26,49%
Oplaprenovatie door overtreder, voor verkoop	1	0,54%
Herbestemd	17	9,19%
Gesloopt	22	11,89%
Verkocht, grondige renovatie nieuwe eigenaar, voor eigen bewoning	11	5,95%
Verkocht, grondige renovatie nieuwe eigenaar, voor verhuur	12	6,49%
Verkocht, grondige renovatie nieuwe eigenaar, voor verkoop	4	2,16%
Verkocht, oplaprenovatie nieuwe eigenaar, voor eigen bewoning	0	0,00%
Verkocht, oplaprenovatie nieuwe eigenaar, voor verhuur	3	1,62%
TOTAAL	185	100,00%

In bepaalde gevallen wordt een dossier afgesloten hoewel er geen integraal herstel werd doorgevoerd. Omwille van de principiële verplichting van herstel van alle gebreken zal dit slechts zeer uitzonderlijk gebeuren nadat gebleken is dat het niet opportuun is om verdere stappen te ondernemen (bv. wanneer de kosten-batenanalyse niet rechtvaardigt om

hoger beroep aan te tekenen of een burgerlijke procedure op te starten). Hierbij dient opgemerkt te worden dat dossiers nooit afgesloten worden indien een woontiteit nog 15 strafpunten of meer heeft. Het ging daarbij in 2012 over 10 dossiers – 45 entiteiten, waarbij 23 entiteiten integraal werden hersteld en 22 entiteiten niet integraal werden hersteld.

	Panden	Woonentiteiten hersteld	Woonentiteiten niet-hersteld
Antwerpen	0	0	0
Vlaams-Brabant	4	11	10
West-Vlaanderen	3	9	6
Oost-Vlaanderen	0	0	0
Limburg	3	3	6
TOTAAL	10	23	22

Volgens traditie besluiten we het onderdeelje over de totale herstelverwezenlijkingen met een aantal voorbeelden.

1. Totaalrenovatie Oostende

Voor



Na



64



2. Renovatie Gent

Het gaat natuurlijk niet altijd om een totaalrenovatie. De eigenaar kan er ook voor kiezen om via kleinere ingrepen het herstel door te voeren. Ook dit wordt uiteraard aanvaard op voorwaarde dat daardoor effectief alle gebreken worden weggewerkt.

Dergelijke renovaties tonen ook aan dat de kwaliteitsnormen op een minimaal niveau liggen en dat woningen die voldoen aan dit **minimale niveau niet noodzakelijk luxueuze woningen** zijn.

In sommige gevallen valt te vrezen dat de herstellingen niet lang zullen meegaan en dat de woning op korte tijd opnieuw gebreken zal vertonen. Echter indien er geen gebreken zijn op het ogenblik van de controle, moet de wooninspecteur een proces-verbaal van uitvoering afleveren.

Hieronder zien we enkele foto's van een minimaal gerenoveerde meergezinswoning. Het verschil met het hierboven staande voorbeeld is uiteraard groot. De installaties voldeden echter aan alle normen en de vereiste minimale afwerking en uitrusting was aanwezig. Voor eigenaars is het uiteraard voordeliger om een grondige renovatie van hun woning door te voeren, aangezien ze dan ook voor langere tijd met een conforme woning zullen zitten.



3.3. HET PROEFPROJECT TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN

Zoals eerder gezegd werden in 2011 en 2012 negen dossiers opgestart die binnen het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten vallen.

In deze 9 dossiers werd op basis van de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners besloten dat herhuisvesting noodzakelijk was. De herhuisvesting gebeurde onder begeleiding van de stedelijke of gemeentelijke diensten, terwijl de betaling van de kosten en de daarop volgende terugvordering van de herhuisvestingskosten door de Vlaamse Wooninspectie, namens het Herstelfonds, gebeurde.

Op basis van de ervaringen van herhuisvesting en terugvordering werd een afzonderlijk document uitgewerkt dat nuttig kan gebruikt worden bij nieuwe dossiers in het kader van het proefproject of door andere steden of gemeenten die tot herhuisvesting willen overgaan²⁹. Het is echter nog geen evaluatie van het proefproject of van de herhuisvesting, aan-

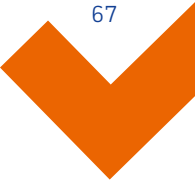
gezien de 9 dossiers nog lopende zijn en het dus nog te vroeg is voor een globale evaluatie. Bovendien werd ook nog geen rechtspraak uitgelokt.

Wel werd in 2012 een arrest van het Hof van Cassatie geveld (op vordering van de stad Antwerpen) waar een aantal interessante uitspraken over de terugvordering van herhuisvestingskosten werden gedaan³⁰.

Het arrest bevestigt ondermeer dat ook personeelskosten kunnen worden teruggevorderd (inclusief kosten voor politiepersoneel die bijstand verleenden bij de herhuisvesting), dat er niet effectief tot herhuisvesting moet zijn overgegaan opdat de kosten kunnen worden teruggevorderd (bv. wanneer de bewoner achteraf weigert) en dat ook in het kader van de strafrechtelijke procedure de strafrechter het college van burgemeester en schepenen moet machtigen om tot terugvordering van de herhuisvestingskosten over te gaan.

²⁹ Dit afzonderlijk document kan gedownload worden op www.rwo.be.

³⁰ Cass. 23 oktober 2012, P.12.0318N.





Om de overtreders alle nuttige informatie te geven over de herstellvordering, wordt hen een folder toegestuurd. Deze folder is ook te downloaden op www.rwo.be.

4 EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKWALITEITS- BEWAKING



ien
em-e-
stist van

kan u de woning
ind die de woning

dat koper van de wo-
herstelvordering.

inspenteur de schul-
ot wil zeggen dat u nog
e he stellen, ook al bent
r alle gebreken effectief

uorum best afspraken maken
e uitvoering van werken en de
et deze afspraken blijft u uit-
or het herstel binnen de termijn
door de rechter.

4.1. HET ELFDE WERKJAAR (2012)

De acties op het terrein van de Vlaamse Wooninspectie en het aantal opgestelde herstellvorderingen kenden in 2012 een beperkte terugval ten opzichte van 2011, wat te wijten is aan een aantal wijzigingen binnen het agentschap Inspectie RWO (uitwerken nieuw personeelsplan met besparing op personeel³¹ en integratie handhaving met beleidsvelden ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed). Deze integratie zou op termijn wel tot meer efficiëntie moeten leiden.

Het aantal herstelverwezenlijkingen en het aantal gerechtelijke uitspraken is evenwel aanzienlijk gestegen tegenover vorige jaren, wat aantoont dat de inspanningen uit het verleden renderen.

De gegevens over de uitgevoerde acties tonen aan dat de Vlaamse Wooninspectie zich nog steeds concentreert op de meest ernstige gevallen van krotverhuur. De cijfers over de gemiddelde strafpuntenaantallen en het percentage ongeschiktheid/onbewoonbaarheid tonen dat in voldoende mate aan.

De vaststellingen over de hoge gemiddelde strafpuntenaantallen gelden des te meer voor de kamermarkt. Een blijvende verhoogde aandacht voor deze kamermarkt is dus – gelet op de zeer slechte woningkwaliteit in dit segment – zeer gerechtvaardigd. Niet alleen de woningkwaliteit van kamers is slecht; de vaak zwakke sociale of financiële positie van de bewoners maakt hen extra vatbaar voor misbruik.

“Sedert een drietal maanden beschikten [een alleenstaande Bulgarse moeder met 2 kinderen] niet langer over de volledige zolderverdieping, maar werd de helft

ervan verhuurd aan andere Bulgaren. [De verhuurder] had dit zonder overleg en zonder toestemming aldus uitgevoerd, de huurprijs was echter gelijk gebleven.”

(Correctionele rechtbank Gent, 7 mei 2012, nr. 2012/1938)

Tot de kamermarkt behoren ook meestal de buitenlandse arbeidskrachten, aangezien zij in eengezinswoningen of appartementen worden gehuisvest, die – bij gebreke aan duurzaam samenlevingsverband – worden gekwalificeerd als kamers.

De vrees dat de herstellvordering zorgt voor een verdere verkleining van de private huurmarkt lijkt alvast niet gegrond (zie punt 3.2.2). In de rand kan daarbij opgemerkt worden dat een aantal firma's die krotten opkopen om deze te renoveren en nadien met winst door te verkopen ook de panden met herstellvordering hebben opgemerkt. Deze firma's kunnen een belangrijke rol spelen voor onvermogenende eigenaars die niet zelf in staat zijn om de herstellvordering uit te voeren. Het register van herstellvorderingen – zoals voorzien in het Integratiedecreet – kan daar nog een bijkomende rol in spelen.

Tot slot werden heel wat middelen en personeels-tijd geïnvesteerd in het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten. Deze inspanningen zijn echter zeer nuttig, aangezien de herhuisvesting de zwakke schakel blijft binnen de woningkwaliteitsbewaking. De resultaten van het proefproject leiden hopelijk tot effectieve verbetering op het terrein bij de herhuisvesting van bewoners uit de verkrotte panden.

³¹ Tegen het einde van de huidige legislatuur dient elk agentschap zijn personeelsbestand te verminderen met 6% ten opzichte van het begin van de legislatuur (instructies bij de eerste begrotingscontrole 2012, d.d. 27 april 2012).

4.2. DE BUITENLANDSE ARBEIDSKRACHTEN

Mensen die naar Vlaanderen migreren voor arbeid, het is niets nieuws onder de zon. Vaak wordt aangenomen dat de toestroom van arbeidsmigranten iets van de laatste tijd is, maar Europa is altijd al een continent geweest met een zeer mobiele bevolking. In de jaren '50 en '60 ervoer men de komst van arbeidsmigranten uit Spanje en Italië als een uitkomst voor de snel groeiende Belgische economie. Nadien volgden arbeidsmigranten uit Turkije en Marokko.

In bepaalde kringen heerst de idee dat deze economische immigranten de jobs van de autochtone bevolking afnemen. Dit blijkt echter niet correct te zijn: het is immers nooit zo dat de bevolking van een land precies past op de vraag naar arbeid in dat land. Werklozen zijn meestal niet in staat om de vacatures voor bepaalde gespecialiseerde functies op te vullen en zij zijn ook niet altijd bereid om bepaalde minder aantrekkelijke banen voor ongeschoolden in te vullen. Met andere woorden: werklozen en immigranten zijn niet uit op dezelfde banen.

Dit laatste betekent dat het woonbeleid rekening moet houden met de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten, of zij nu tijdelijk of permanent in Vlaanderen werken, en dat deze vraag permanent zal blijven³². En dat betekent dan weer een permanente behoefte aan tijdelijk en permanent onderdak.

De huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten kwam het afgelopen jaar een aantal keer op negatieve wijze in het nieuws. We denken bijvoorbeeld aan de dood van twee Polen in een loods in Wingene³³ of de steekpartij in de conciërgewoning van het slachthuis van Lokeren³⁴.

Zoals reeds een aantal keer aangehaald in dit jaarverslag, maken de buitenlandse arbeidskrachten een

steeds groter wordende groep uit van de bewoners in de door de wooninspecteurs geverbaliseerde panden.

Het gaat daarbij voornamelijk over Roemenen (198 bewoners – 24,29% van de EU-burgers), Bulgaren (190 bewoners – 23,31% van de EU-burgers) en Polen (148 bewoners – 18,16% van de EU-burgers). Hoewel uiteraard niet alle Roemenen, Bulgaren en Polen buitenlandse arbeidskrachten zijn, is dit voor de meerderheid echter wel het geval.

Deze buitenlandse arbeidskrachten worden aangetroffen in eengezinswoningen, appartementen, chalets en chaletparken³⁵, jeugdherbergen,... De huisvesting van deze arbeidskrachten wordt geregeld door hun werkgever en is gekoppeld aan hun arbeidsrelatie (m.a.w. wanneer de arbeidsrelatie wordt beëindigd, stopt ook de huisvesting door de werkgever). Voor bepaalde arbeidskrachten is het bovendien geen tijdelijke huisvesting meer. Hun verblijf in Vlaanderen duurt reeds zeer lang, soms onderbroken met korte (vakantie)periodes naar het thuisland.

Het is zelden of nooit dat deze buitenlandse arbeidskrachten hun huisvesting zelf regelen. Zij spreken immers vaak geen Nederlands, kennen de woningmarkt en de huisvestingsmogelijkheden niet en vinden eigenaars niet vaak bereid om voor een korte en onzekere periode te verhuren.

Het is moeilijk te bepalen of de arbeiders moeten betalen voor hun huisvesting. Sommigen zeggen dat hun werkgever maandelijks een deel van hun loon inhoudt; anderen weten het niet of zeggen niets te moeten betalen, al is nooit zeker of niet impliciet iets wordt afgehouden.

De buitenlandse arbeidskrachten werken in de bouw-

32 Veel individuele arbeidsmigranten zijn hier weliswaar tijdelijk, maar de aanwezigheid van tijdelijke arbeidsmigranten als categorie is structureel.

33 "Dood Poolse chauffeurs zet slechte woonomstandigheden in de verf", *De Morgen*, 2 april 2012 en "Ik verdien hier het dubbele dan in Roemenië. In Zeebrugge gaan steeds meer Oost-Europese truckers 'op kot' in een container", *De Morgen*, 3 april 2012.

34 "Dronken Pool steekt collega slachthuis dood met slagstersmes", *Het Nieuwsblad*, 4 februari 2013.

35 Zo verhuren een aantal uitbaters van verloederde chaletparken hun chalets aan werkgevers met het oog op de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. De toeristische verhuur gaat door omstandigheden achteruit en dan vormt verhuur aan werkgevers een goede en zekere inkomensbron. Daardoor komt de toeristische verhuur echter nog meer in het gedrang.

sector, de vleesverwerkende sector en de transportsector. Een aantal werkt ook in de land- en tuinbouw, maar voldoet niet aan de voorwaarden om als seizoenarbeider te worden beschouwd (overschrijding van het maximaal toegelaten aantal werkdagen).

Door met buitenlandse arbeidskrachten te werken, die veel goedkoper zijn, kunnen werkgevers heel wat besparen en hebben ze een concurrentieel voordeel tegenover andere werkgevers. Zo heeft de Vlaamse Wooninspectie weet van een klinkerbedrijf dat werkt met goedkopere Oost-Europese arbeidskrachten, waardoor dit bedrijf als goedkoopste overheidsopdrachten kan binnenhalen en daardoor nog meer beroep doet op Oost-Europese arbeidskrachten. Door zeer beperkt te investeren in de huisvesting van deze arbeidskrachten gaat het concurrentieel voordeel niet verloren.

Een aantal van de werkgevers tracht de best mogelijke oplossing te zoeken voor de huisvesting van hun buitenlandse arbeidskrachten; een groot deel van de werkgevers kijkt enkel naar de kostprijs en niet naar de kwaliteit van de huisvesting en het welzijn van de arbeidskrachten.

De problematiek van de buitenlandse arbeidskrachten is echter in se nog onbekend terrein, waarop niemand goed zicht heeft. Zo is niet geweten over hoeveel mensen het gaat en waar zij precies gehuisvest worden of verblijven. Het is daarom noodzakelijk dat dit **eerst in kaart wordt gebracht**, op basis waarvan een specifiek beleid kan ontwikkeld worden.

Uitgangspunten van dit beleid moet zijn: werkgevers zorgen voor kwaliteitsvolle huisvesting en het beheer; de overheid maakt dit mogelijk binnen de grenzen van de regelgeving.

In de eerste plaats moet de **goede huisvesting van deze buitenlandse arbeidskrachten centraal staan**. Het is niet aangewezen een afzonderlijk normenkader te voorzien; het huidige technisch verslag voor kamers is een prima instrument om de basiskwali-

teit te bewaken. Verder dient o.i. vastgelegd te worden dat de werkgever die beroep doet op buitenlandse arbeidskrachten ook moet instaan voor hun huisvesting en verantwoordelijk is voor de kwaliteit ervan³⁶. Deze regel geldt trouwens nu ook al onder bepaalde voorwaarden in Nederland. Door de werkgever verantwoordelijk te stellen voor huisvesting van een bepaalde kwaliteit, wordt dit een zekere kost en kunnen de arbeidskrachten niet langer aan dumpingprijzen in krotten gehuisvest worden. Aan werkgevers mag een 'morele' verantwoordelijkheid worden toegerekend voor het welzijn van hun werknemers. Bovendien zou het niet toegestaan mogen worden dat de werkgever uit de huisvesting van zijn werknemers nog winst verkrijgt.

Vervolgens dient ook **aandacht besteed te worden aan het aanbod**. Werkgevers te goeder trouw die momenteel reeds willen instaan voor de huisvesting van hun buitenlandse arbeidskrachten ondervinden allerlei praktische en vooral juridische moeilijkheden bij het zoeken naar voldoende huisvestingsmogelijkheden, meestal op het vlak van ruimtelijke ordening. Het huisvesten van buitenlandse arbeidskrachten veroorzaakt een wijziging van het aantal woongelegenheden en maakt dus een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk. Het opdelen van woningen is in de meeste steden en gemeenten op basis van stedenbouwkundige verordeningen verboden of aan zeer strikte voorwaarden onderworpen. Huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten kan bovendien niet buiten woongebied³⁷.

Daarom zou het mogelijk moeten zijn om onder strikte voorwaarden buiten woongebied (tijdelijke) woongelegenheden op te richten voor de huisvesting van arbeidskrachten, bv. in industriegebied of KMO-zone. Dit vermijdt dat de werkgever op de reguliere huurmarkt op zoek moet naar woningen – waarbij eigenaars vaak niet bereid zijn om aan buitenlandse arbeidskrachten te verhuren – en biedt een oplossing aan werkgevers te goeder trouw. Zo kan verwezen worden naar een Nederlands voorbeeld, het zogenaamde 'Polenhotel' in de gemeente

36 Enigszins te vergelijken met de bepalingen inzake gezinshereniging uit artikel 10bis van de Vreemdelingenwet: de in België wonende echtgenoot of partner moet over voldoende huisvesting beschikken om zijn echtgenoot of partner te kunnen opvangen. Volgens het koninklijk besluit van 26 augustus 2010 is er sprake van voldoende huisvesting wanneer de woning voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid in de zin van artikel 2 van de Woninghuurwet.

37 Met uitzondering van de huisvesting van seizoenarbeiders, waarbij op basis van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in agrarisch gebied wel verblijfsgelegenheid kan voorzien worden (wat in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen verder wordt verduidelijkt: Eveneens kan worden gedacht aan verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders.), terwijl bij bv. industriegebied enkel huisvestingsmogelijkheden zijn voor bewakingspersoneel, voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is.

Westland (Zuid-Holland), waar een leegstaand kantoorgebouw werd omgebouwd tot verblijfplaats voor 300 buitenlandse arbeidskrachten³⁸. Huisvesting van arbeidsmigranten op de reguliere woningmarkt onttrekt woningen aan deze woningmarkt. Het mogelijk maken dat aparte voorzieningen

worden gecreëerd, zorgt er voor dat geen of minder beroep meer gedaan wordt op het reeds zeer beperkte aanbod op de private huurmarkt, die daardoor 'vrij' blijft voor reguliere bewoners, wat ook de reguliere woningmarkt ten goede komt.

4.3. HET GLOBALE WOONBELEID

4.3.1. DE WONINGKWALITEITSBEWAKING

In de loop van de afgelopen 7 jaar werd meermaals gesleuteld aan de bepalingen van de woningkwaliteitsbewaking (titel III van de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet en de uitvoeringsbesluiten).

Met de decreten van 7 juli 2006 en 29 april 2011 en het recente Integratiedecreet werden de instrumenten van zowel de administratieve als de strafrechtelijke woningkwaliteitsbewaking gefaseerd versterkt, terwijl via de besluiten van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 en 28 oktober 2011 de technische normen werden gewijzigd en werden verstrengd.

De bepalingen over de bewaking van de woningkwaliteit zijn daardoor in grote mate goed uitgebouwd en geschikt om de strijd met de Vlaamse krotten en hun eigenaars/verhuurders aan te gaan.

Twee elementen van de woningkwaliteitsbewaking verdienen volgens de Vlaamse Wooninspectie nog verdere aandacht en bijsturing:

1. **Het sociaal beheersrecht** (artikel 90 van de Vlaamse Wooncode) is een nuttig, maar nauwelijks gebruikt instrument binnen de woningkwaliteitsbewaking. Voor zover geweten wordt dit enkel door de stad Antwerpen toegepast. Het kan echter nuttig gebruikt worden tegen hardleerse

eigenaars die weigeren hun verkrotte woning te renoveren (of te verkopen waarna renovatie door de nieuwe eigenaar kan). Tegelijk wordt via toepassing van het sociaal beheersrecht het sociaal woningpatrimonium tijdelijk uitgebreid. Mogelijks kan een decretale aanpassing een sterker juridisch kader creëren voor het sociaal beheersrecht.

2. De **herhuisvesting van bewoners** van verkrotte panden blijft de achilleshiel van de woningkwaliteitsbewaking³⁹. De vrees om opgezadeld te blijven met de kosten en de beperkte herhuisvestingsmogelijkheden blijven er voor zorgen dat gemeenten aarzelend blijven tegenover herhuisvesting. Voor het eerste aspect kan het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten mogelijk soelaas brengen. Voor het tweede aspect is een ingrijpender optreden in het woonbeleid, dat verder strekt dan enkel de woningkwaliteitsbewaking, noodzakelijk. De beperkte herhuisvestingsmogelijkheden hangen immers samen met het beperkte aanbod op de private en sociale huurmarkt; een verbetering op dit vlak vraagt dus een ingrijpend optreden.

38 J. RIKKEN, "Westlands Polenhotel lost drie problemen op", *Handhaving* 2008, VROM, 10: een nieuwbouw kantorencomplex dat reeds zeven jaar onverhuurd bleef, werd omgebouwd tot een pand met 115 twee- en driepersoonskamers. In het pand worden een 300-tal buitenlandse arbeiders van een interimkantoor ondergebracht. De kwaliteit werd gecontroleerd door de overheid. De kamers zijn voorzien van douche, een klein keukentje, tv en internetaansluiting.

39 Zie ook: "Jaarverslag 2011 Vlaamse Wooninspectie - 10 jaar bouwen aan een betere woningkwaliteit", p. 63, www.rwo.be.

4.3.2. EN RUIMER DAN DE WONINGKWALITEITSBEWAKING?

Zoals gesteld, is het instrumentarium van de woningkwaliteitsbewaking na het Integratiedecreet goed uitgebouwd en aangepast om de strijd met de krotten en hun eigenaars/verhuurders aan te gaan. Toch blijven krotten het voorwerp van verhuur en blijven krotverhuurders er in slagen om hun slechte panden te verhuren, wat uiteraard komt door de krappe Vlaamse woningmarkt en het gebrek aan alternatieven voor sommige lagen van de bevolking. Moesten er voldoende kwalitatieve woningen beschikbaar zijn, zouden deze krotten niet verhuurd geraken.

In het jaarverslag 2011 schreven we al dat het verbaliseren van krotverhuurders in een aantal gevallen slechts symptoombestrijding is. Bij aanhoudende druk op de woningmarkt zullen bepaalde eigenaars hun verkrotte woning/kamerwoning steeds verhuurd krijgen aan mensen in hoge woningnood. Daardoor oordelen bepaalde eigenaars dat het voordeliger is hun verkrotte woning te verhuren in plaats van die eerst te renoveren en nadien te verhuren. Aangezien de administratieve procedure enkel herstel van de woningkwaliteit nastreeft, is het voor de doelbewuste krotverhuurders niet alleen belangrijk dat zij verplicht worden hun krot te herstellen, maar ook dat zij gestraft worden.

Om het grondrecht op wonen effectief voor iedereen in Vlaanderen te verwezenlijken kan de woningkwaliteitsbewaking alleen echter niet voldoende zijn. Deze moet ingebed zijn in een ruimer doortastend woonbeleid.

In het vorig jaarverslag stelden we de vraag of men in Vlaanderen op termijn niet moet **evolueren naar een volledig gereguleerde private huurmarkt**, ter ondersteuning van de sociale huurmarkt die – zelfs bij vergrote inspanningen tot de bouw van bijkomende woningen – niet in staat is om alle (zwakke) niet-eigenaars te huisvesten.

Het idee werd gelanceerd om de gereguleerde private huurmarkt te laten vertrekken vanuit een verplichte kwaliteitscontrole voor elke private huurwoning, waarbij op basis van verschillende kwaliteitsniveaus onmiddellijk de toegelaten maximale huurprijs wordt bepaald. Het technisch verslag bepaalt het kwaliteitsniveau van de woning, waarbij de huidige kwaliteitsnormen als ondergrens gelden en via positieve punten een hoger kwaliteitsniveau kan worden gehaald.

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

De Vlaamse Woonraad pleit in zijn advies over de regionalisering van de woonbonus (advies 2012/12) eveneens voor een versterking van de private huurmarkt. Van op het terrein kan de Vlaamse Wooninspectie bevestigen dat dit effectief dringend nodig is en de voorstellen van de Vlaamse Woonraad kunnen dan ook onderschreven worden. Deze voorstellen sluiten trouwens perfect aan bij het hoger geformuleerde voorstel over de gereguleerde private huurmarkt.

BIJLAGE 1: COÖRDINATEN VLAAMSE WOONINSPECTIE

HOOFDCOÖRDINATOR

Tom Vandromme
Koning Albert II-laan 19, bus 22
1210 BRUSSEL
TEL. 02-553 72 82
FAX 02-553 83 65
tom.vandromme@rwo.vlaanderen.be

WOONINSPECTIE Antwerpen

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

WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant

Contactpersoon: Els Van de Beek
Diestsepoort 6, bus 93
3000 LEUVEN
TEL. 016-66 59 60
FAX 016-66 59 65
inspectie.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be

WOONINSPECTIE West-Vlaanderen

Contactpersoon: Leen Vervaet
Koning Albert I-laan 1/2, bus 94
8200 BRUGGE
TEL. 050-24 83 00
FAX 050-24 83 05
inspectie.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen

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

WOONINSPECTIE Limburg

Contactpersoon: Floriaan Vossen
Koningin Astridlaan 50, bus 1
3500 HASSELT
TEL. 011-74 22 18
FAX 011-74 22 35
inspectie.limburg@rwo.vlaanderen.be

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

	Panden met proces-verbaal	Entiteiten met proces-verbaal	Panden met herstelvordering	Entiteiten met herstelvordering
Aalst	3	3	1	1
Aalter	4	13	5	17
Aarschot	2	2		
Aartselaar	3	13	3	13
Affligem	3	3		
Alken			1	1
Antwerpen	102	330	54	187
Arendonk	3	4	1	1
As			1	
Assenede	1	1		
Beernem	7	8	5	6
Beerse	5	11		
Belgrade	1	1		
Beringen	5	9	1	8

Berlare	1	3	1	3
Bilzen	3	14	1	9
Blankenberge	7	14	3	5
Boechout	2	4		
Boortmeerbeek	4	4	1	4
Borgloon	2	7	1	6
Bredene	1	5	1	5
Brugge	1			
Dendermonde			1	1
Destelbergen	2	4	1	3
Diest	4	5	3	8
Diksmuide	1	1	1	1
Dilbeek	4	4	2	2
Drogenbos	3	9		
Duffel	2	11		
Essen	5	4	4	4
Evergem	4	4	4	4
Gavere	1	1		
Geel	5	39	2	28
Genk	9	24	3	8
Gent	82	154	24	54
Geraardsbergen	4	16	1	2
Gooik	1	1	1	1
Grimbergen	2	2		
Haacht	1	1		
Hamme (O.-Vl.)	24	26	1	3
Hasselt	20	83	10	43
Heist-op-den-Berg	1	4		
Herent	7	15	3	7
Herentals	2	9	1	1
Herk-de-Stad	1	4		
Herselt	1	1	1	1
Herzele	1			
Heusden-Zolder	8	15	3	6
Hoeilaart	1	1		
Hooglede	1	1	1	1
Hoogstraten	6	29	1	3
Houthulst	1			
Ichtegem	1	1	1	1
Kapellen (Antw.)	1			
Kasterlee	11	23	1	1
Knesselare	3	4	2	3

Knokke-Heist	2	5	2	5
Kontich	1	5		
Kortenaken	2	5		
Kortenberg	2	4	2	4
Kortrijk	8	15	4	7
Kruibeke	1	1		
Landen	2	2		
Langemark-Poelkapelle	1	1		
Lebbeke	1	1	1	1
Leopoldsburg	5	14	4	13
Leuven	23	139	14	71
Liedekerke	1	2	1	2
Lier	4	10		
Lille	2	1		
Lokeren	14	39	9	27
Lovendegem	1	1	1	10
Lummen	1	1		
Maaseik	1	2		
Maasmechelen	7	23	3	15
Machelen (Bt.)	6	50	3	26
Maldegem	1	1	1	1
Mechelen	32	55	12	34
Menen	2	2		
Merelbeke	3	20	2	19
Merksplas	1	1	1	1
Meulebeke	1	7	1	7
Neerpelt	2	7	1	6
Nevele	1	3	1	6
Niel	2	14		
Ninove	1	1	1	1
Olen	1			
Oostende	28	66	12	26
Opwijk	1	1		
Oudenaarde	2	4	1	3
Oud-Heverlee	6	6	6	6
Oud-Turnhout	1	1		
Overijse	3	24		
Pittem	2	2		
Putte	1	3	1	3
Ranst	1	3		
Ravels			1	6

Retie	1	2	1	3
Riemst	1	1		
Rijkevorsel			1	6
Roeselare	3	22	1	1
Ronse	4	12	2	8
Rotselaar	1	1	1	1
Scherpenheuvel-Zichem	4	10	1	2
Sint-Katelijne-Waver	1	1		
Sint-Lievens-Houtem	1	2	1	2
Sint-Niklaas	12	20	3	3
Sint-Pieters-Leeuw	3	6	2	4
Sint-Truiden	13	43	5	17
Spiere-Helkijn	1	1	1	1
Staden	2	13		
Steenokkerzeel	1	1		
Temse	1	1		
Ternat	1	3	1	3
Tessenderlo	1	1	1	1
Tielt	1	4	1	4
Tienen	26	51	10	17
Tongeren	2	2	1	1
Tremelo	1	1	1	1
Turnhout	4	10	4	4
Veurne			1	1
Vilvoorde	19	59	6	22
Waarschoot			1	6
Wemmel	2	10	1	6
Wetteren	13	12	6	6
Wevelgem	2	2		
Willebroek	2	11	1	5
Wingene	1	1		
Wuustwezel	7	7	5	5
Zaventem	10	26	2	4
Zedelgem	1	1		
Zele	8	12	2	6
Zomergem	1	1	1	1
Zonhoven	1	1		
Zoutleeuw	1	1		
Zulte	1	9	1	9
Zutendaal	1	1		

