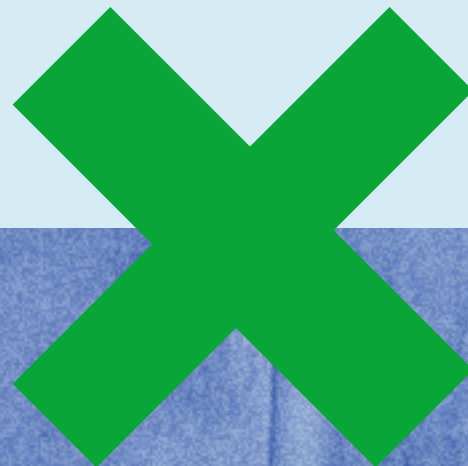




VLAAMSE WOONINSPECTIE

JAARVERSLAG 2013

*Woningkwaliteit en handhaving
onder één dak*



**VLAAMSE
WOONINSPECTIE**
JAARVERSLAG 2013

**WONINGKWALITEIT EN HANDHAVING
ONDER ÉÉN DAK**

**Vlaamse Overheid
Agentschap Inspectie RWO
Wooninspectie**

Colofon:

Jaarverslag 2013 Vlaamse Wooninspectie
D/2014/3241/067

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.





Krotverhuur doet zich voor in heel Vlaanderen. Het is al lang geen exclusief fenomeen van steden meer. Zelfs tussen villa's...

INHOUD

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

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

1. DE VLAAMSE WONINGKWALITEITSBEWAKING	11
---	-----------

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 Integratiedecreet van 29 maart 2013.....	14
---	----

1.3.2. Een administratieve en strafrechtelijke procedure.....	14
---	----

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

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

Het misdrijf krotverhuur.....	15
-------------------------------	----

Het federale misdrijf huisjesmelkerij.....	16
--	----

De herstellvordering.....	16
---------------------------	----

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

Taakstelling.....	18
-------------------	----

Prioriteiten.....	18
-------------------	----

Werkwijze.....	22
----------------	----

Praktische organisatie.....	22
-----------------------------	----

2. HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS	25
---	-----------

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

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

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

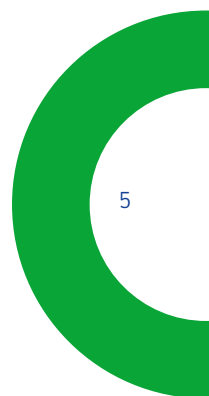
2.1.3. De woonvormen: woning, kamer of constructie niet voor bewoning bestemd.....	31
---	----

De verschillende woningtypes.....	31
-----------------------------------	----

Seizoenarbeiders.....	33
-----------------------	----

Constructie niet bestemd voor bewoning.....	33
---	----

2.1.4. Gebrekkige woningkwaliteit: de gebreken.....	35
Het aantal strafpunten	36
De aard van de gebreken	38
De kwalificatie van het pand na het onderzoek	40
2.1.5. De verhuurders.....	41
2.1.6. De bewoners.....	43
2.1.7. De huurprijzen.....	45
2.2. De herstellvordering.....	50
2.3. Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten.....	52
3. DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE	55
3.1. Het gerechtelijk gevolg op processen-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie	56
3.2. De verbetering van de woningkwaliteit	58
3.2.1. Veroordelingen tot herstel door de rechter	58
3.2.2. Totale herstelverwezenlijkingen.....	61
3.3. Het proefprojectterugvordering herhuisvestingskosten	70
4. EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKWALITEITSBEWAKING	73
BIJLAGE 1	
Coördinaten Vlaamse Wooninspectie.....	77
BIJLAGE 2	
Overzicht van het aantal geverbaliseerde panden en het aantal uitgebrachte herstellvorderingen per gemeente.....	78





Verplaatsbare petroleumkachels (type 'Zibro kamin') houden bij langdurig gebruik een risico op co-vergiftiging in. Zij mogen enkel gebruikt worden als bijverwarming en in ruimtes met voldoende ventilatie.



WOORD VOORAF

2013 is inmiddels alweer voorbij en naar jaarlijkse gewoonte stelt de Vlaamse Wooninspectie dan haar jaarverslag voor. Hierin overlopen we onze activiteiten van het voorbije jaar en bekijken we welke resultaten dit heeft opgeleverd.

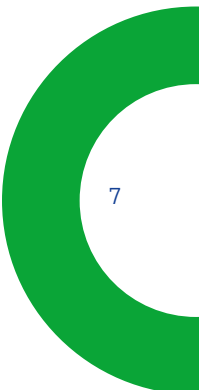
2013 was opnieuw een erg boeiend jaar voor de woningkwaliteitsbewaking. In de eerste plaats werd het regelgevend kader gewijzigd door de inwerkingtreding van het Integratiedecreet op 13 augustus 2013. We komen hier in dit jaarverslag uitgebreid op terug. Daarnaast werd opnieuw een stijging van het aantal herstelde panden vastgesteld. De in 2006 ingevoerde herstellenvordering blijft dus een krachtig instrument om op het terrein effectief de woningkwaliteit te verbeteren.

Daar staat tegenover dat de woningkwaliteit van de aanvankelijk onderzochte panden zeer slecht blijft. 96,28% van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten is ongeschikt, onbewoonbaar of ongeschikt en onbewoonbaar. Zij hebben een gemiddeld strafpuntenaantal van 86,35 voor kamers en 53,35 voor woningen. De door de Vlaamse Wooninspectie opgestarte dossiers zijn dus allemaal gevallen van zware verkrotting en verwaarlozing. Het grondrecht op wonen van de bewoners is er in het geheel niet verwezenlijkt. Door de verhuurders te verbaliseren en herstel van de panden te vorderen, wordt het fenomeen van de krotverhuur bestreden en wordt aan de kwaliteit van het Vlaamse woningenbestand gewerkt.

Dit twaalfde jaarverslag is een verderzetting van een lange traditie. De eerdere jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie kan u downloaden op www.rwo.be (doorklikken naar Inspectie RWO en publicaties). De meest recente jaarverslagen kan u ook op papier bestellen via www.vlaanderen.be/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.



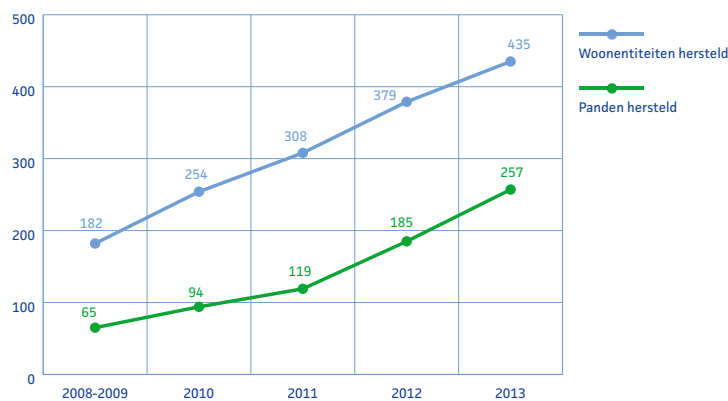
KORTE BERICHTEN

Op 29 maart 2013 werd het **Integratiedecreet** afgekondigd. Dit decreet is de langverwachte integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode. Hiermee wordt de Vlaamse regelgeving inzake woningkwaliteitsbewaking vereenvoudigd en gestroomlijnd. Tegelijk werden nog een aantal aanpassingen aan de instrumenten doorgevoerd.

In 2013 werd het herstel vastgesteld van 257 panden. Dat komt neer op 435 woontiteiten (eengezinswoning, appartement/studio of een (studenten) kamer).

Er zijn in 2013 **38,92% meer panden hersteld** ten opzichte van het jaar voordien.

Panden en woontiteiten hersteld



De Vlaamse Wooninspectie zette in samenwerking met een aantal Vlaamse gemeenten een proefproject terugvordering **herhuisvestingskosten** op. U leest er alles over onder punten 2.3 en 3.3 van dit jaarverslag.

De **creativiteit** van sommige eigenaars kent weinig grenzen. Een eigenaar van een woning in Vilvoorde vond een originele oplossing voor zijn te kleine toiletlokaal, waarbij de toiletpot tot op 4 centimeter van de deur kwam. De deur van het toilet kon enkel gesloten worden doordat een uitsparing in de deur werd gemaakt. Aangezien het vloerniveau van de nachthal lager is dan het vloerniveau van het lokaal met het toilet vinden de voeten van de gebruiker van het toilet geen steun tijdens het gebruik ervan. Bovendien liep de afvoerbuis van dat toilet over het achterliggende platte dak en mondde uit in de dakgoot van dat dak.



In 2013 werden 2595 **bewoners** aangetroffen in de door de Vlaamse Wooninspectie geverbaliseerde panden. Deze bewoners hadden 86 verschillende nationaliteiten. Na de Belgen (38,42%), vormen de Roemenen (24,29%) en de Polen (23,31%) de grootste groep. 18,17% van de bewoners is minderjarig.

Wist u dat er een **register van herstellvorderingen** bestaat waarin u kan nagaan of voor een bepaald pand een herstellvordering werd opgesteld? Het register is online te raadplegen via **www.rwo.be** en wordt regelmatig geactualiseerd.

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



Door meerdere elektrische toestellen via verlengdraden op hetzelfde stopcontact aan te sluiten, kan er overbelasting van het circuit ontstaan, met een risico op brand tot gevolg.

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.

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 die 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.

1.2. DE ELEMENTAIRE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSVEREISTEN

Ter verwezenlijking van een minimale basiswoning-kwaliteit voorziet de Vlaamse Wooncode 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 Vlaamse Wooncode bevat 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**²: 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 strafpuntaantal gekoppeld (1, 3, 9 of 15 strafpunten). Op basis van het totale aantal strafpunten van een woning of kamer kan op een geobjectiveerde manier een eendoordeel over de woningkwaliteit worden geveld.

De kwaliteitsnormen zijn enkel elementaire en minimale normen en zijn zeker geen luxenormen. Woningen en kamers die voldoen aan de minimale normen zijn niet noodzakelijk comfortabele of luxueuze woongelegenheden, maar bieden de bewoners de

kans te wonen in veilige omstandigheden met een minimum aan basisnutsvoorzieningen. Woningen en kamers die niet voldoen aan de minimale normen leveren ofwel een gevaar op voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners, ofwel ontbreken de basisnutsvoorzieningen of functioneren deze onvoldoende.

Artikel 5, § 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning moet voldoen aan de vereisten van **brandveiligheid**, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

In de technische verslagen wordt deze kwaliteitsvereiste op twee vlakken ingevuld: enerzijds is er een gebrek categorie IV (15 strafpunten) bij aanwezigheid van een negatief brandweerverslag, anderzijds kan de gewestelijk ambtenaar bij advies ongeschiktheid/onbewoonbaarheid aan de burgemeester eveneens adviseren een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren, wat dan weer kan leiden tot een negatief brandweerverslag.

Omdat het voor de technici van Wooninspectie niet altijd duidelijk was wanneer zij moeten aanraden een onderzoek naar de brandveiligheid uit te voeren, werd in 2013 in samenwerking met de brandweer Antwerpen een project opgezet, waarbij de preventiedienst van de brandweer Antwerpen een checklist heeft uitgewerkt op basis waarvan kan besloten worden of een onderzoek door de brandweer al dan niet relevant is. Hierdoor kunnen de technici met kennis van zaken adviseren om een onderzoek naar de brandveiligheid uit te voeren.

² Gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, B.S. 1 augustus 2013.

1.3. DE HANDHAVING VAN DE MINIMALE KWALITEITSNORMEN

1.3.1. HET INTEGRATIEDECREET VAN 29 MAART 2013

Zoals reeds aangehaald in het woord vooraf werd in de loop van 2013 gesleuteld aan het wettelijke kader door het Integratiedecreet³.

Het Integratiedecreet beoogt in de eerste plaats de opheffing van het Kamerdecreet⁴ en de integratie ervan in de Vlaamse Wooncode. Tot voor het Integratiedecreet zaten de regels over de woningkwaliteitsbewaking verspreid over twee decreten (Vlaamse Wooncode en Kamerdecreet) wat een efficiënte handhaving bemoeilijkte en het ook voor burgers (eigenaars en bewoners) nodeloos ingewikkeld maakte.

Daarnaast werden ook nog een aantal inhoudelijke wijzigingen aangebracht: (i) de bevoegdheidsproblematiek wordt aangepakt, (ii) de administratieve procedure wordt verder gestroomlijnd, (iii) er wordt

een decretale kapstok gecreëerd om in de administratieve procedure de ontvoogding van gemeenten mogelijk te maken en (iv) er worden kleine wijzigingen aangebracht aan het strafrechtelijk instrumentarium.

Het ontwerp van Integratiedecreet 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 Regering.

Voor wat betreft de strafrechtelijke handhaving zijn de wijzigingen door het Integratiedecreet minimaal. De grote wijzigingen wat betreft de strafrechtelijke handhaving werden aangebracht met de decreten van 7 juli 2006 en 29 april 2011⁵.

1.3.2. EEN ADMINISTRATIEVE EN STRAFRECHTELIJKE PROCEDURE

De Vlaamse Wooncode behoudt 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.

3 Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, B.S. 1 augustus 2013.

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

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

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.

1.4. 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 artikel 20 van de Vlaamse Wooncode⁶. Sinds de invoering van de Vlaamse Wooncode in 1997 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 stelt 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/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro⁷. 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 verzaamd tot een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en/of een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro⁸.

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 herstellvorde-

6 We spreken in dit jaarverslag over het misdrijf krotverhuur om het onderscheid te maken met het misdrijf 'huisjesmelkerij' (artikel 433decies e.v. van het Strafwetboek).

7 De mogelijkheid voor de rechter om te kiezen voor ofwel een gevangenisstraf, ofwel een geldboete ofwel de combinatie van beide, werd ingevoerd door het Integratiedecreet.

8 De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdeciepen (voor misdrijven gepleegd na 1 januari 2012 x 6).

ring of het opstellen van een proces-verbaal van uitvoering (dit zijn de bevoegdheden die toekomen aan

de wooninspecteur zelf).

Het federale misdrijf huisjesmelkerij

Naast krotverhuur bestaat ook het misdrijf huisjesmelkerij. Dit misdrijf is een 'federaal' misdrijf en is opgenomen in artikel 433*decies* 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 straf bij huisjesmelkerij is zwaarder dan bij krotverhuur, doordat de geldboete moet vermenigvuldigd worden met het aantal slachtoffers van de huisjesmelkerij, en het pand verplicht verbeurd verklaard moet worden.

De vaststellingen van de wooninspecteurs kunnen door het parket nuttig gebruikt worden bij de vervolging van eigenaars wegens huisjesmelkerij (artikel 81 van de Vreemdelingenwet⁹).

De herstellordering

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 20*bis* van de Vlaamse Wooncode).

Het herstel van de woningkwaliteit is een terechte zorg van de Vlaamse decreetgever en om die reden werd de herstellordering ingevoerd in de Vlaamse Wooncode.

Het doel van de herstellordering 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 herstel moet door de rechter worden bevolen 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.

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. Dat sluit aan bij het uitdrukkelijke doel van de decreetgever bij de invoering van de herstellordering, nl. een volledig herstel van de verkrotte woontiteiten verwezenlijken¹⁰. Door te eisen dat de panden volledig worden hersteld, wordt getracht die panden definitief uit het circuit van de slechte panden te halen.

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

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

⁹ 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.

¹⁰ Zie de Memorie van Toelichting bij het wijzigingsdecreet van 29 april 2011: "*De herstellordering 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).

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

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

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

Aan de meldingsplicht is een betalingsverplichting verbonden: een hercontrole (met uitzondering van de eerste) is betalend. Dit moet vermijden dat overtreders voorbarig melding van herstel doen. De bedragen van de hercontrole worden jaarlijks geïndexeerd¹¹.

Om **kandidaat-kopers van panden waarop een herstellvordering rust beter te beschermen**, werden decretaale informatieverplichtingen ingeschreven.

1. In de eerste plaats 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 dat nalaat en de koop wordt verder gezet, kan de koper de koop nadien nietig laten verklaren (artikel 20^{quinq}uies van de Vlaamse Wooncode).

2. Indien tot dagvaarding wordt overgegaan (voor de strafrechter of burgerlijke rechter) moet de dagvaarding worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor. Vervolgens moet ook de gerechtelijke uitspraak worden overgeschreven en tot slot – bij veroordeling tot herstel – moet ook het procesverbaal van uitvoering worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor (artikel 20^{ter} van de Vlaamse Wooncode).

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

Eveneens ter bevordering van de informatieverstrekking is het **register van herstellvorderingen** (artikel 20^{bis}, § 2, derde lid van de Vlaamse Wooncode). Dat werd ingevoerd door het Integratiedecreet en bevat een oplijsting van alle panden waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht én waarvoor nog geen integraal herstel kon worden vastgesteld. Het register wordt ter beschikking gesteld via www.rwo.be en wordt regelmatig geactualiseerd.

11 Vanaf 1 januari 2014 bedragen de vergoedingen 64,49 euro voor een woning en 90,29 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 12,90 euro vanaf de tweede kamer.

1.4.2. PRIORITEITEN EN WERKWIJZE VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Taakstelling

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur. In die 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). Die 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 herstellvordering wordt concrete actie gevraagd van de krotverhuurder om de woningkwaliteit van het kwestieuze pand te verbeteren. Na veroordeling tot herstel beschikt de wooninspecteur over dwangmiddelen om de nalatige krotverhuurder tot herstel te dwingen.

18

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 werden herzien met ingang van december 2011.

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

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.

Ook na het uitvoeren van het onderzoek ter plaatse, zal een aftoetsing aan de prioriteiten gemaakt worden. Indien dan alsnog zou blijken dat de vraag niet binnen de prioriteiten viel, wordt het dossier voor verdere opvolging doorgegeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Voor dossiers die wel binnen de prioriteiten vallen, zal een herstellordering worden opgesteld en deze dossiers zullen tot aan het herstel worden opgevolgd door de wooninspecteur.

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).

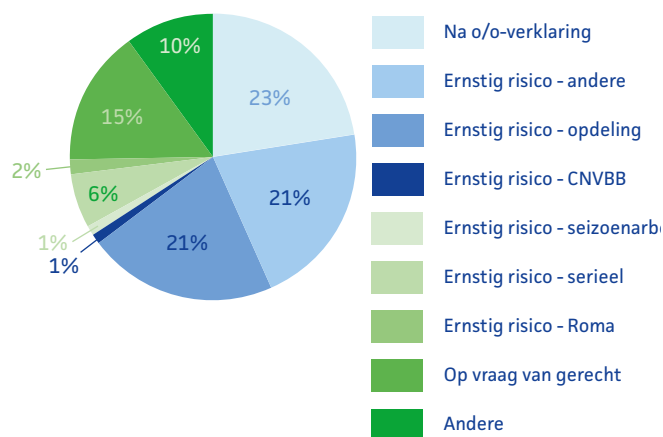
Uit de monitoring van de prioriteiten blijkt dat de verdeling over de drie prioriteiten als volgt is: in 22,59% wordt ter plaatse gegaan na een ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring, in 52,16% omdat er een duidelijk

vermoeden van een ernstig risico is en in 15,28% op vraag van het gerecht. Deze verdeling komt grotendeels overeen met de verdeling in 2012.

	Grootsteden		Regionale steden		Andere steden en gemeenten		Totaal	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Na o/o-verklaring	31	46,97%	16	22,86%	21	12,73%	68	22,59%
Ernstig risico – andere	11	16,67%	14	20,00%	38	23,03%	63	20,93%
Ernstig risico – opdeling	6	9,09%	13	18,57%	45	27,27%	64	21,26%
Ernstig risico – CNVBB ¹²	1	1,52%	1	1,43%	2	1,21%	4	1,33%
Ernstig risico – seizoenarbeider	0	0,00%	0	0,00%	3	1,82%	3	1,00%
Ernstig risico – serieel	0	0,00%	7	10,00%	11	6,67%	18	5,98%
Ernstig risico – Roma	0	0,00%	0	0,00%	5	3,03%	5	1,66%
Op vraag van gerecht	15	22,73%	12	17,14%	19	11,52%	46	15,28%
Andere	2	3,03%	7	10,00%	21	12,73%	30	9,97%
TOTAAL	66	100,00%	70	100,00%	165	100,00%	301	100,00%

Wanneer we de eerste prioriteit (na ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring) verder bekijken, zien we dat in 22,59% van de gevallen waarin een pand dat niet als hercontrole werd onderzocht, op minstens één van de woontiteiten al een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid rustte. Dit komt overeen met 18,29% van de woontiteiten waarop een besluit op basis van de Vlaamse Wooncode rustte en 0,10% van de woontiteiten waarop een besluit op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet rustte.

Prioriteiten



	aanvankelijk	met besluit VVC	met besluit VVC - %	met besluit artikel 135	met besluit artikel 135 - %
Antwerpen-Gent	262	102	38,93%	0	0,00%
Regionale steden	259	46	17,76%	0	0,00%
Andere steden en gemeenten	447	29	6,49%	1	0,22%
TOTAAL	968	177	18,29%	1	0,10%

¹² CNVBB = constructie niet voor bewoning bestemd. Zie daarvoor verder, punt 2.1.3.

Het initiatief van de actie geeft eveneens een beeld waarom de wooninspecteur ter plaatse gaat.

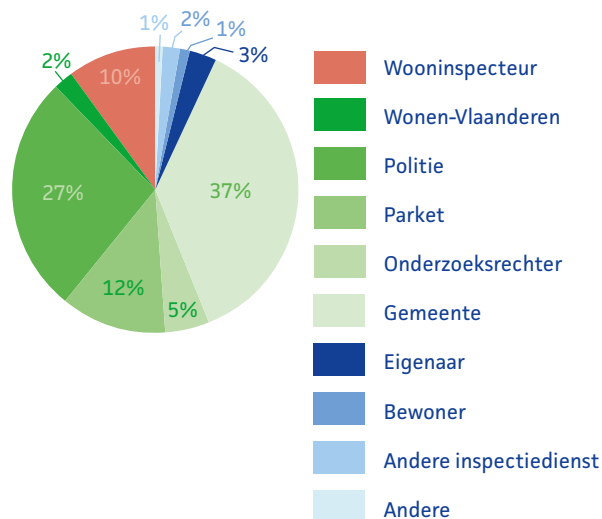
Bij de **aanvankelijke acties** ligt het initiatief voornamelijk bij de gemeente (37%), de politie (27%) en het parket (12%).

De bewoner van de verkrotte woning ligt in 0,61% van de gevallen aan het initiatief van de actie. In principe treedt de Vlaamse 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.

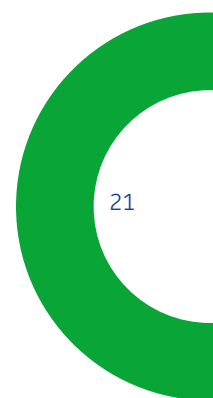
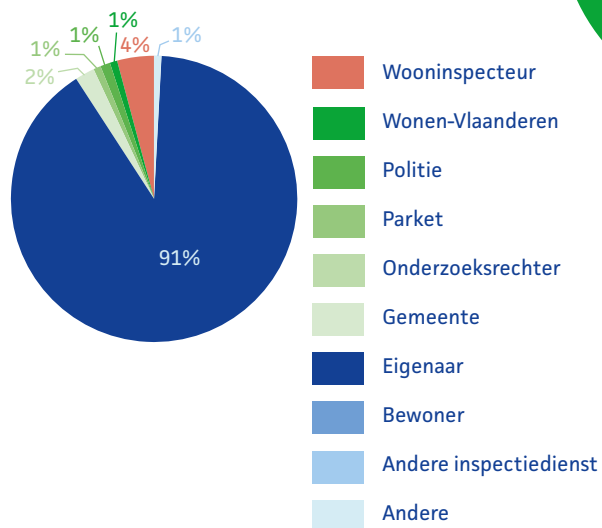
In 9,78% van de gevallen ligt het initiatief van de actie bij de wooninspecteur. Hierbij gaat het voornamelijk over georganiseerde samenwerkingsverbanden met steden en gemeenten (bv. Antwerpen en Gent). Eigen opsporingen van de wooninspecteurs zijn in de huidige personeelsbezetting echter niet meer mogelijk.

Bij **navolgende acties** worden de meeste acties uitgevoerd op vraag van de eigenaar (91%), die melding van herstel doet na het opstellen van een herstellvordering. In 4% van de gevallen gaat de wooninspecteur op eigen initiatief terug ter plaatse.

Initiatief van de acties - aanvankelijke acties



Initiatief van de acties - navolgende acties



21

Werkwijze

Zoals reeds gezegd wordt elke melding van krotverhuur eerst afgetoetst aan de prioriteiten.

- Niet prioritaire meldingen worden onmiddellijk doorgegeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen voor verdere opvolging.
- Bij prioritaire meldingen wordt ter plaatse gegaan en wordt steeds proces-verbaal opgesteld dat wordt overgemaakt aan het parket. Nadien volgt opnieuw een toetsing aan de prioriteiten:
- Ofwel blijkt uit het onderzoek ter plaatse dat de zaak inderdaad binnen de prioriteiten viel en wordt een herstellvordering opgesteld. De

opvolging van het dossier gebeurt dan door de wooninspecteur tot aan het herstel van het pand.

- Ofwel blijkt uit het onderzoek ter plaatse dat de zaak toch niet binnen de prioriteiten viel en wordt het dossier alsnog doorgegeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. De wooninspecteur volgt het dan niet verder op.

Indien de onderzochte woonentiteiten (of een aantal ervan) nog niet ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard, zullen de technische vaststellingen steeds worden doorgegeven aan de gewestelijk ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen voor opstart van de administratieve procedure.

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.

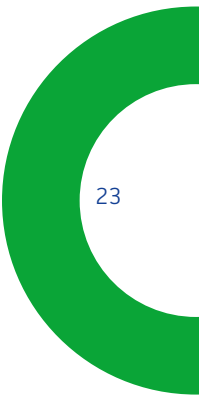
Het agentschap is voornamelijk **decentraal** georganiseerd met wooninspecteurs, technici en verbalisanten die voornamelijk het grondgebied van een provincie als hun actieterrein hebben.

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 herstellvorderingen en omwille van de rapportering aan het beleidsniveau.

Binnen het agentschap zijn er 23 personen die werden aangesteld als wooninspecteur en 12 personen 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	3
West-Vlaanderen	3	1
Oost-Vlaanderen	6	2
Limburg	4	3
Brussel	2	0
TOTAAL	23	12

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



Een lichtpunt zonder specifieke bescherming tegen water moet minstens 60 centimeter van de douchebak verwijderd zijn om elektrocutie te voorkomen.



2 HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS



2.1. DE VASTSTELLINGEN OP HET TERREIN

2.1.1. AANTAL GEVERBALISEERDE PANDEN EN GEVERBALISEERDE WOONENTITEITEN

In 2013 werden 791 panden geverbaliseerd, goed voor 2.013 woonentiteiten¹³. Dat brengt het totaal aantal geverbaliseerde panden op 5.306 en het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten op 15.518.

Na een daling in 2012 is het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten terug licht gestegen (in 2012: 712 geverbaliseerde panden en 1.849 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 ¹⁴	787	2.390
9 – 2010	732	2.219
10 – 2011	746	1.999
11 – 2012	712	1.849
12 - 2013	791	2.013
TOTAAL	5.306	15.518

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).

In 2013 werden van de 791 geverbaliseerde panden 300 panden aanvankelijk en 491 panden navolgend onderzocht. Het aandeel hercontroles bedroeg dus 62,07%. Dit steeg opnieuw ten opzichte van 2012.

Werkjaar	2011	2012	2013
Aanvankelijk	341	347	300
Navolgend	405	365	491
Percentage navolgend	54,29%	51,26%	62,07%
TOTAAL	746	712	791

De verdeling aanvankelijk – navolgend bij de woonentiteiten toont dat bij de woonentiteiten het aandeel hercontroles iets lager ligt, nl. 51,91%. Dat komt omdat bij hercontroles vaak (onvergunde) woonentiteiten samengevoegd werden en omdat bij sloop van het verkrotte pand er geen woonentiteiten meer zijn.

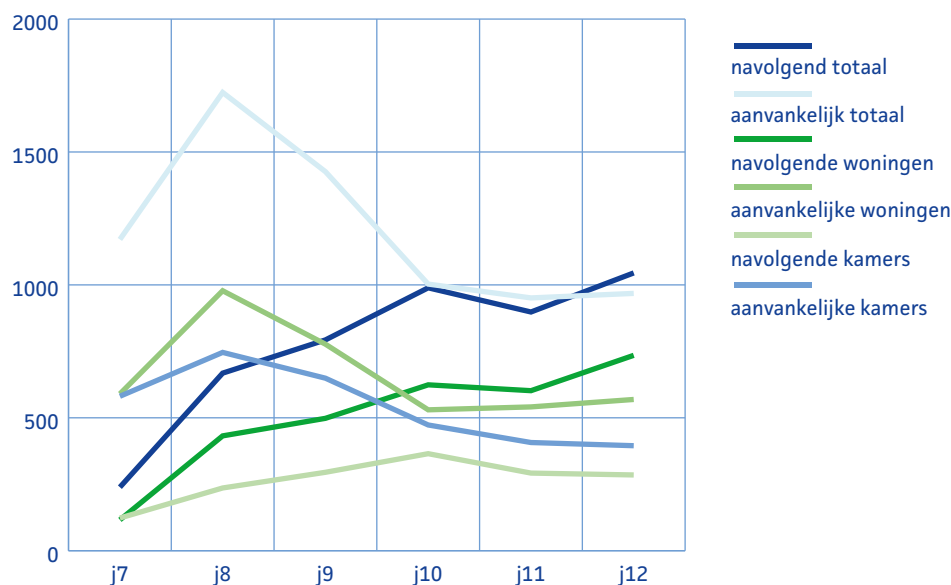
Bij woningen ligt het aandeel navolgende hercontroles traditioneel hoger dan bij kamers. Dat heeft enerzijds te maken met een grotere herstelbereidheid bij eigenaars van woningen en anderzijds dat veel kamers onvergund zijn en dat die bij de hercontrole werden omgevormd tot vergunde woningen.

13 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.

14 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.

	Aanvankelijke vaststellingen	Navolgende vaststellingen	Totaal	Percentage navolgend
Kamers	395	285	680	41,91%
Woningen	569	735	1304	56,37%
CNVBB	4	0	4	0,00%
Niet-woonfunctie	0	25	25	100,00%
TOTAAL	968	1045	2013	51,91%

Overzicht geverbaliseerde woonentiteiten: verdeling aanvankelijke en navolgende vaststellingen



De hercontroles na melding van herstel werden met ingang van 27 juni 2011 betalend gemaakt. Hiermee wilde de decreetgever vermijden dat overtreders voorbarig melding van herstel deden, waardoor de hercontrole nutteloos is omdat nog niet het integrale herstel kan worden vastgesteld.

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 kamer¹⁵.

In 2013 werd 16.697,78 euro gestort op rekening van het Herstelfonds voor betalende hercontroles. Gemiddeld bedroeg de vergoeding 101,29 euro. Het laagst betaalde bedrag bedroeg 63,85 euro (voor één zelfstandige woning); het hoogste bedrag was

574,66 euro. Van de 491 uitgevoerde hercontroles waren er 167 betalend (34,01%). In 2012 lag dit percentage op 28,77%. Het aandeel betalende hercontroles stijgt dus.

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 2013 voor 247 panden herstellvorderingen werden opgesteld (zie verder 2.2), heeft dat tot gevolg dat minstens 247 nieuwe hercontroles zullen moeten worden uitgevoerd (verspreid over 2013, 2014, 2015,...). Het aandeel hercontroles zal dus altijd hoog blijven zolang veel herstellvorderingen worden opgesteld.

¹⁵ Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. Vanaf 1 januari 2014 bedragen de vergoedingen 64,49 euro voor een woning en 90,29 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 12,90 euro vanaf de tweede kamer.

Bovendien steeg in 2013 het aantal panden waarvoor integraal herstel werd vastgesteld verder (zie verder 3.2). Het grote aandeel hercontroles heeft dus wel degelijk nut en leidt tot een hoog aantal herstelde panden.

Het grote aandeel hercontroles is dus te wijten aan de herstellenvordering en leidt er toe dat veel herstel kan worden vastgesteld. De keerzijde van de medaille is wel dat het aantal aanvankelijke controles daalt en dat dus minder nieuwe gevallen van krotverhuur worden geïncasseerd. Deze evolutie wordt verder opgevolgd, aangezien een voldoende aanwezigheid op het terrein noodzakelijk blijft. Tegelijkertijd hoopt de Wooninspectie dat haar optreden een ontrudend effect zal ressembleren.

KROT TE HUUR VOOR € 350 PER MAAND

Een woning in Lokeren behaalde tijdens de aanvankelijke vaststellingen 146 strafpunten (ongeschikt en onbewoonbaar). De bewoners, een Turks koppel met kind van 5 jaar, betaalde 350 euro huur per maand. De woning werd in eerste instantie onderzocht door een controleur van de stad Lokeren, maar omwille van het hoge strafpuntenaantal werd het dossier nadien onmiddellijk doorgegeven aan de wooninspecteur.

De woning vertoonde tal van gebreken: naast de gebrekkige afwerking overal in de woning, was de schouw onstabiel, waren er elektrische geleiders onder spanning aanraakbaar, was er een gaslek (Eandis kwam de later die dag de gastoevoer afsluiten en verzegelen), was er een ingrijpende vochtproblematiek en was er een co-gevaar doordat een aantal glasplaatjes van de kachel ontbraken, er onvoldoende onderverluchting was en de flexibele rookgasafvoer van een gaskachel in een slaapkamer onvoldoende hittebestendig was.

Het dossier zit momenteel in onderzoek bij het parket.



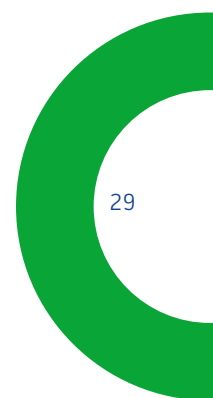
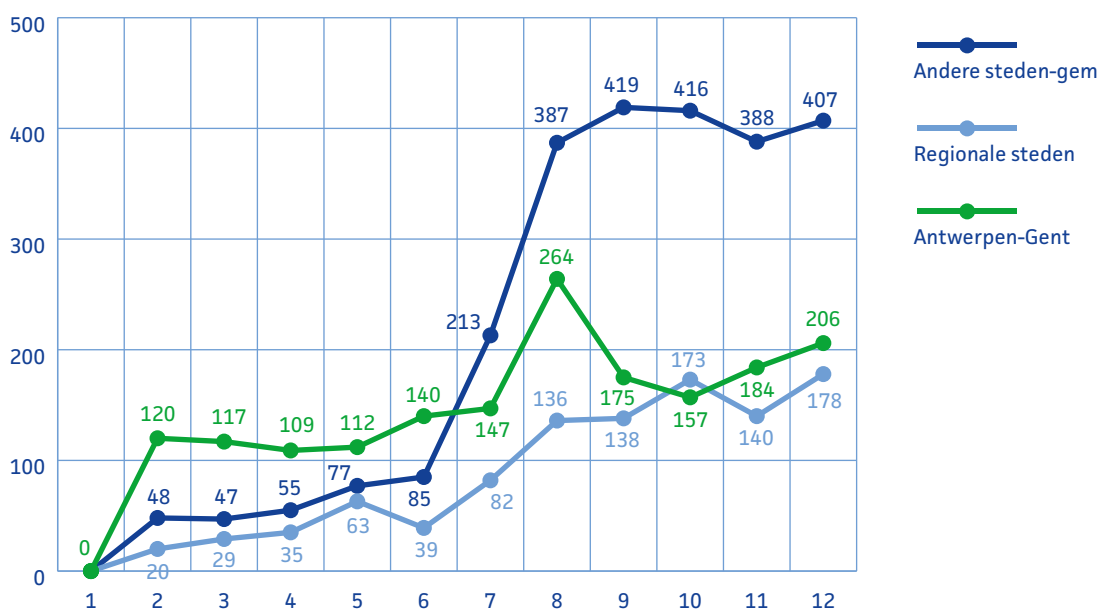
2.1.2. REGIONALE SPREIDING

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 steden¹⁶ en de andere steden en gemeenten.

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

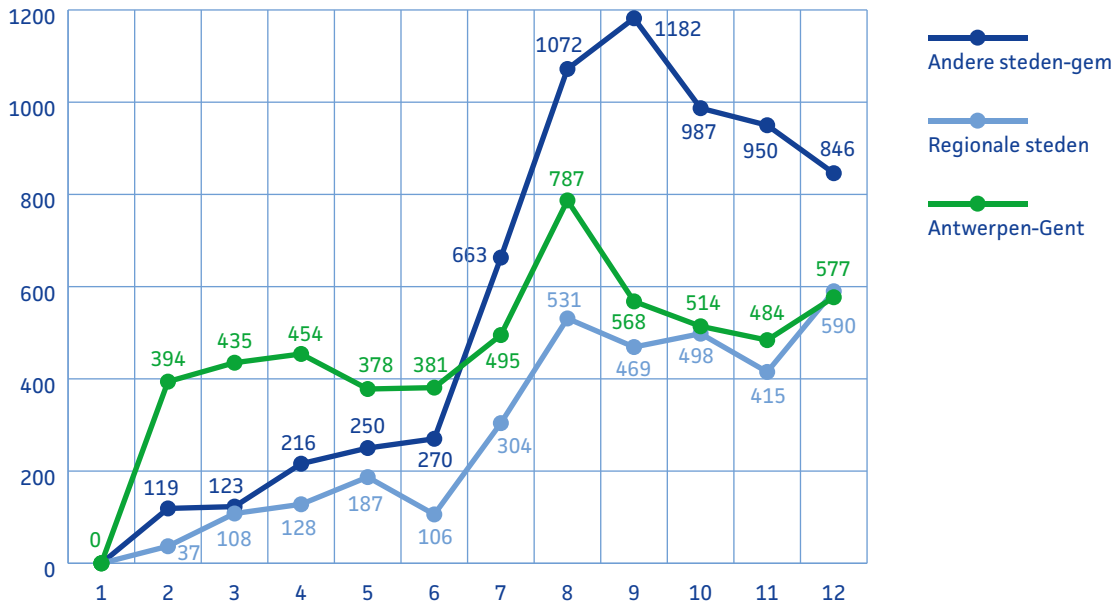
	2013		2012	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen-Gent	206	577	184	484
Regionale steden	178	590	140	415
Andere steden en gemeenten	407	846	388	950
TOTAAL	791	2.013	712	1.849

Overzicht geverbaliseerde panden volgens ligging

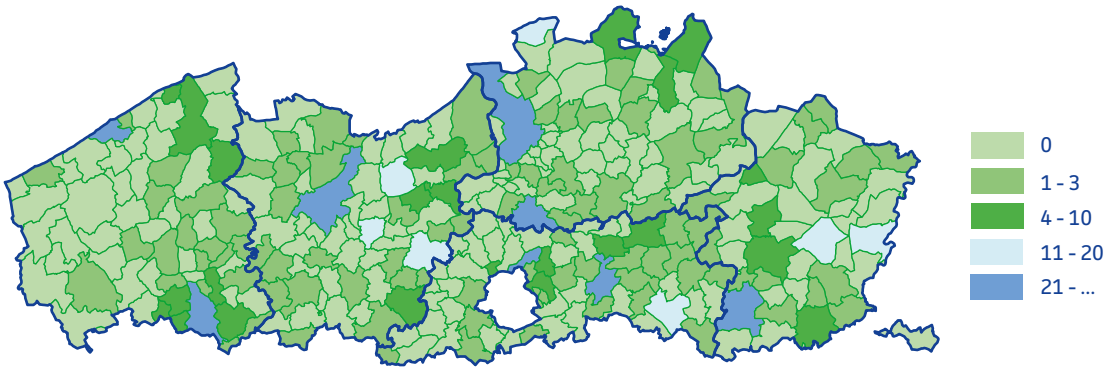


¹⁶ De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

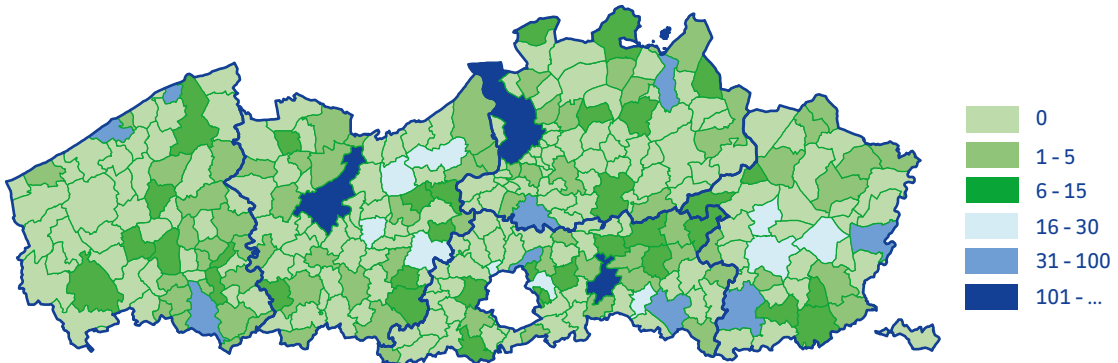
Overzicht geverbaliseerde woonentiteiten per ligging



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 kent drie woningtypes: een zelfstandige woning, een kamer (niet-zelfstandige woning) en een constructie die niet voor bewoning is bestemd. Daarnaast werd in 2013 ook een nieuwe categorie opgenomen in de rapportering: een lokaal met niet-woonfunctie.

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^o 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 die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (artikel 2, § 1, 10^o*bis* Vlaamse Wooncode).

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 of het technisch verslag voor kamers, bewoond door seizoenarbeiders.

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

Constructies die niet voor bewoning zijn bestemd 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).

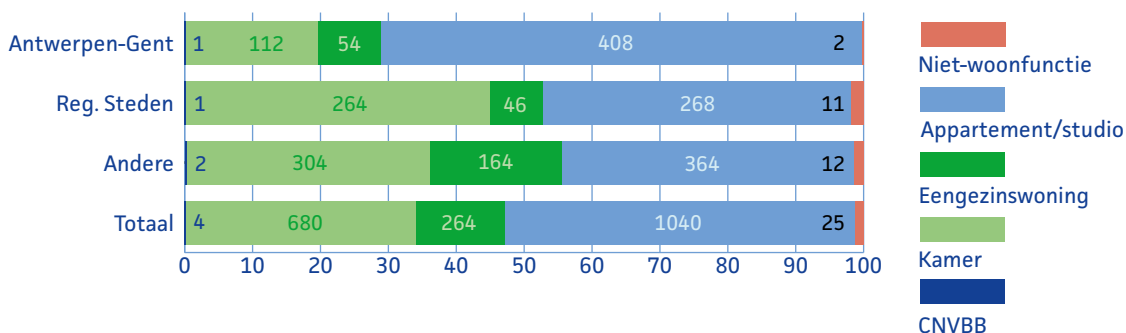
Zoals gezegd werd in 2013 een nieuwe categorie opgenomen in de rapportering: het **lokaal met een niet-woonfunctie**. Aangezien het hier niet om een woonentiteit gaat, valt deze strikt genomen niet onder het toepassingsgebied van de woningkwaliteitsbewaking. Zij zal dus nooit onderzocht worden bij aanvankelijke vaststellingen.

Bij hercontroles daarentegen kan het voorvallen dat de overtreder er voor kiest een woonentiteit te herbestemmen (d.i. de woonfunctie verwijderen) naar berging, handelszaak,... Door de wooninspecteur wordt dan vastgesteld dat de woonfunctie effectief verwijderd is en dat het lokaal een niet-woonfunctie heeft verkregen. Deze gevallen kunnen nu ook in de rapportering opgenomen worden. Zie hierover verder onder punt 3.2.

In 2013 werden zoals gezegd 2.013 woonentiteiten geverbaliseerd. Dit totaal is onderverdeeld in 264 eengezinswoningen (13,11%), 1.040 appartementen of studio's (51,66%), 680 kamers (33,78%), 4 constructies niet voor bewoning bestemd (0,20%) en 25 lokalen met niet-woonfunctie (1,24%).

	Aantal	%
Eengezinswoning	264	13,11%
Appartement/studio	1.040	51,66%
Kamer	680	33,78%
Constructie niet voor bewoning bestemd	4	0,20%
Lokaal met niet-woonfunctie	25	1,24%
TOTAAL	2.013	100,00%

Uitgevoerde controles: verdeling volgens woningtype



Elk geverbaliseerd pand bevatte in 2013 gemiddeld 2,54 woonentiteiten (tegenover 2,60 in 2012, 2,68 in 2011 en 3,03 in 2010). Dat daalt dus jaar na jaar.

Wanneer we echter kijken naar de aanvankelijke vaststellingen zien we een gemiddelde van 3,23 woonentiteiten per geverbaliseerd pand. Er werden van de 968 aanvankelijk geverbaliseerde woonentiteiten echter 71 eengezinswoningen geverbaliseerd (waarbij de verhouding pand – woonentiteiten 1 is). Wanneer we die daar ook nog aftrekken, krijgen we een gemiddelde van 3,92 woonentiteiten per geverbaliseerd appartementsgebouw of geverbaliseerde kamerwoning.

De daling is dus in grote mate te verklaren door de hercontroles, waar bij sloop of herbesteding wel een geverbaliseerd pand wordt geteld, maar geen geverbaliseerde woonentiteiten (er zijn dan immers geen woonentiteiten meer).

Wanneer we de verdeling van het aantal panden en woonentiteiten vergelijken binnen de categorieën van grootsteden, regionale steden en andere steden en gemeenten, zien we dat de onderzochte panden in de grootsteden en de regionale steden gemiddeld groter zijn.

	Panden aanvankelijk		Woonentiteiten aanvankelijk	
	n	%	n	%
Antwerpen-Gent	206	26,04%	577	28,66%
Regionale steden	178	22,50%	590	29,31%
Andere steden en gemeenten	407	51,46%	846	42,03%

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 seizoenarbeiders¹⁷.

In totaal werden in 4 dossiers panden gecontroleerd waar seizoenarbeiders werden gehuisvest, goed voor 20 kamers. Bij 3 dossiers ging het over hercontroles, waarbij werd vastgesteld dat de kamers voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Het aantal dossiers met seizoenarbeiders daalt drastisch. Daarvoor zijn volgens de Vlaamse Wooninspectie twee verklaringen. Enerzijds vallen veel arbeiders

in de land- en tuinbouwsector niet onder het afwijkende regime voor de seizoenarbeiders. Dit regime is van toepassing wanneer de arbeiders vallen onder het sociale zekerheidsstatuut voor seizoenarbeider (maximaal aantal dagen tewerkgesteld). In praktijk is de meerderheid van de aangetroffen arbeiders in de land- en tuinbouw veel langer aan het werk. Anderzijds worden gevallen van krotverhuur in de land- en tuinbouwsector veel minder gemeld (het speelt zich af op afgelegen landbouwbedrijven, de bewoners klagen niet over hun lamentabele huisvestingssituatie,...) en ontbreekt het de wooninspecteurs aan voldoende mankracht voor actieve opsporing, aangezien de capaciteit al aanzienlijk wordt ingevuld voor andere taken (o.a. het grote aantal hercontroles).

Constructie niet bestemd voor bewoning

In 2013 werden zoals gezegd 4 constructies niet voor bewoning bestemd geverbaliseerd.

Het gaat bij constructies niet bestemd voor bewoning zoals gezegd steeds over gebouwen die fysiek niet ingericht zijn voor bewoning en daardoor niet onder het toepassingsgebied van het begrip 'woning' vallen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode.

Als voorbeeld kunnen we een dossier uit het Mechelse aanhalen. Het ging daarbij over een woonhuis met aangebouwde schuur. Het woonhuis werd op datum van het onderzoek niet bewoond. In de schuur bevond zich een trekcaravan die wel bewoond werd. Het woonhuis was voor de 42-jarige bewoner niet toegankelijk.

In de schuur of trekcaravan waren geen basisnuttvoorzieningen (keuken, douche of bad, lavabo of gootsteen, toilet). De bewoner ging naar het toilet in de omringende cafés en douchte zich in plaatselijke voetbalkantines en het zwembad van Mechelen. Dit dossier werd ook opgenomen in het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten¹⁸. De bewoner werd tijdelijk geherhuisvest door de diensten van de stad Mechelen en kreeg dan bij voorrang een sociale woning toegewezen.

¹⁷ Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 bracht hier nog enkele kleinere wijzigingen aan.

¹⁸ Zie verder punt 2.3 en 3.3 van dit jaarverslag.



In een ander geval ging het over een woongelegenheden in de kleedkamers van een voormalige voetbalploeg. De terreinen en gebouwen werden niet meer gebruikt door de voetbalploeg en lagen er bouwvallig bij.

Aangezien ook hier de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit¹⁹, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbraken, werd dit beschouwd als een constructie niet bestemd voor bewoning.



2.1.4. GEBREKKIGE WONINGKWALITEIT: DE GEBREKEN

Vooraleer er sprake is van het misdrijf krotverhuur is het noodzakelijk dat de verhuurde, ter beschikking gestelde of te huur gestelde woonentiteit gebrekkig is.

De aanwezigheid van gebreken is dus essentieel vooraleer de verhuurder strafbaar is, maar verder wordt geen puntengrens opgelegd of wordt niet ver-

¹⁹ In de constructie werden wel een aantal elektrische toestellen aangetroffen, maar die waren bij gebrek aan elektriciteitstoevoer niet in werking.

eist dat de woningen reeds ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard.

Zoals gesteld hoger concentreert de Vlaamse Wooninspectie zich via haar prioriteiten op de meest

ernstige gevallen van krotverhuur. Dat uit zich in een groot aantal gebreken en een hoog aantal strafpunten.

Het aantal strafpunten

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.

	Kamers	Woningen
Aanvankelijke vaststellingen	86,35	53,35
Navolgende vaststellingen	31,52	12,67

We citeren de correctionele rechter te Gent wanneer hij in een vonnis van 12 november 2013 de verkrotte toestand in een pand beschrijft:

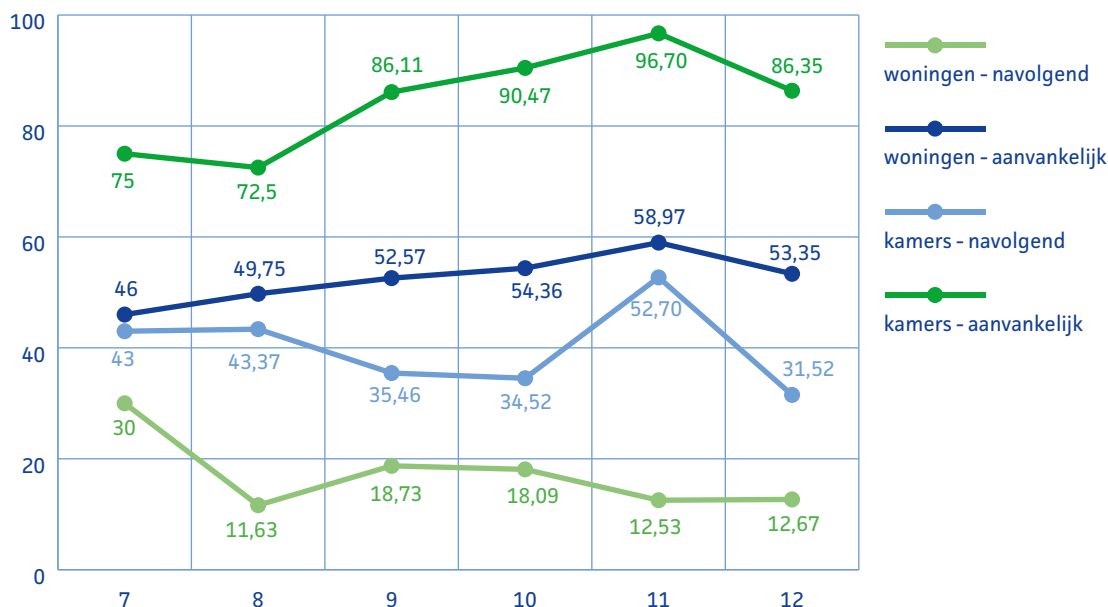
“In een caravan in de tuin bleek ook een moeder met haar zoon te wonen. Zij verklaarden dat ze daarvoor 100 euro per maand plus de elektriciteit moesten betalen. De bewoners woonden in zeer gevaarlijke leefomstandigheden. Op de tellerkast in de inkom stonden verschil-

lende stopcontacten die dienden als voeding voor de verschillende kamers en leefruimte die via verlengkabels werden voorzien van elektrische stroom. Deze kabels liepen onbeschermd over de vloer. Deze stroomvoorziening werd o.a. gebruikt voor de losse verwarmingselementen die in de onderscheiden kamers stonden opgesteld. In de garage bevond zich een gasboiler die via een gasflus werd voorzien van energie. Deze boiler was niet voorzien van een bescherming en beschikte ook niet over een rechtstreekse aansluiting naar buiten. In deze garage stond ook een brander voor centrale verwarming die werd gevoed door mazout. Er stak geen buitendeur naar de tuinzijde van de woning. Tussen de inkomhal en de garage was een gang waarvan het plafond volledig was weggebrand. De gesmolten elektriciteitsbedrading hing nog los in de draagstructuur van het verlaagd plafond. De caravan in de tuin werd door een losliggende kabel van elektriciteit voorzien. In de tuin lag allerlei afval. Onder het terras bevond zich de septische put waarvan het deksel volledig gebroken was.”

(Correctionele rechtbank Gent, 12 november 2013, nr. 2013/...)

36

Overzicht gemiddeld aantal strafpunten



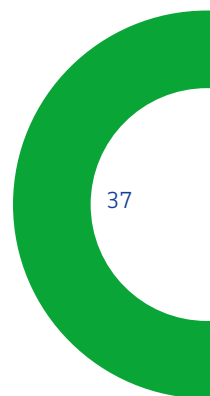
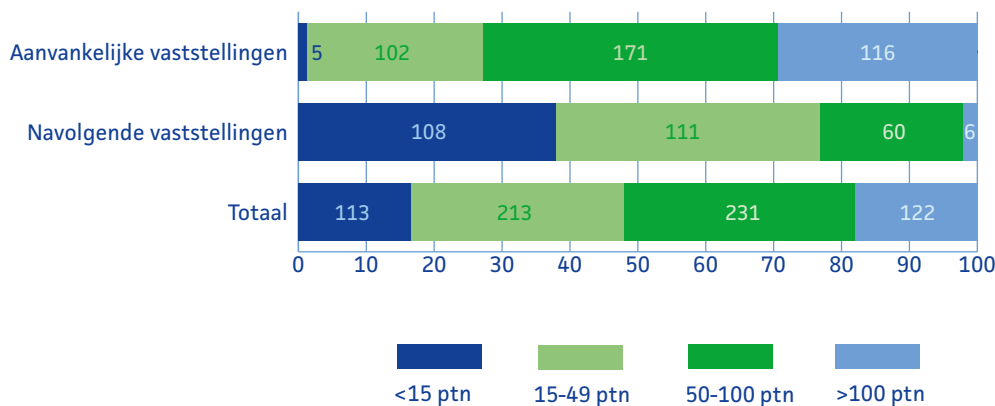
Het overzicht in historisch perspectief toont aan dat het gemiddeld aantal strafpunten zich stabiliseert. In 2013 daalden de meeste gemiddeldes licht. Bij de navolgende vaststellingen is dit ongetwijfeld het gevolg van de herstellvordering.

De woningkwaliteit op de kamermarkt is traditioneel slechter dan op de woningmarkt. Dit wordt bevestigd op basis van de cijfers van 2013. We nemen hieronder de cijfers op en verwijzen verder naar wat we hierover schreven in het jaarverslag van 2012²⁰.

Kamers

	<15 ptn	15-49 ptn	50-100 ptn	> 100 ptn	Totaal
Aanvankelijke vaststellingen	5	102	171	116	394
Navolgende vaststellingen	108	111	60	6	285
TOTAAL	113	213	231	122	679

Strafpunten kamers



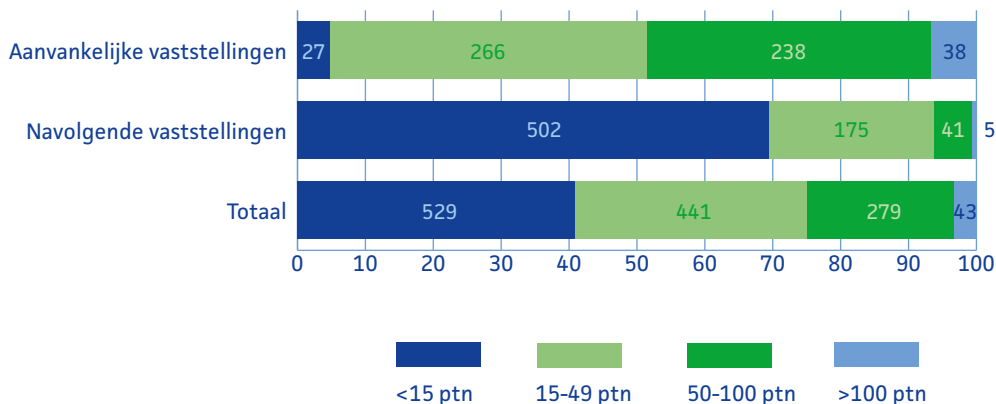
Woningen

	<15 ptn	15-49 ptn	50-100 ptn	> 100 ptn	Totaal
Aanvankelijke vaststellingen	27	266	238	38	569
Navolgende vaststellingen	502	175	41	5	723
TOTAAL	529	441	279	43	1292

Bij woningen kan een onderscheid gemaakt worden tussen eengezinswoningen (één zelfstandige woontiteit in een pand) en appartementen en studio's (meerdere zelfstandige woontiteiten in een pand). Eengezinswoningen hebben bij aanvankelijke

vaststellingen gemiddeld 75,93 strafpunten, terwijl appartementen en studio's gemiddeld 50,13 strafpunten behaalden. Eengezinswoningen hebben traditioneel meer strafpunten dan appartementen en studio's.

Strafpunten woningen



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 die het beste beeld geven van de toestand van de door de wooninspecteurs onderzochte krotten.

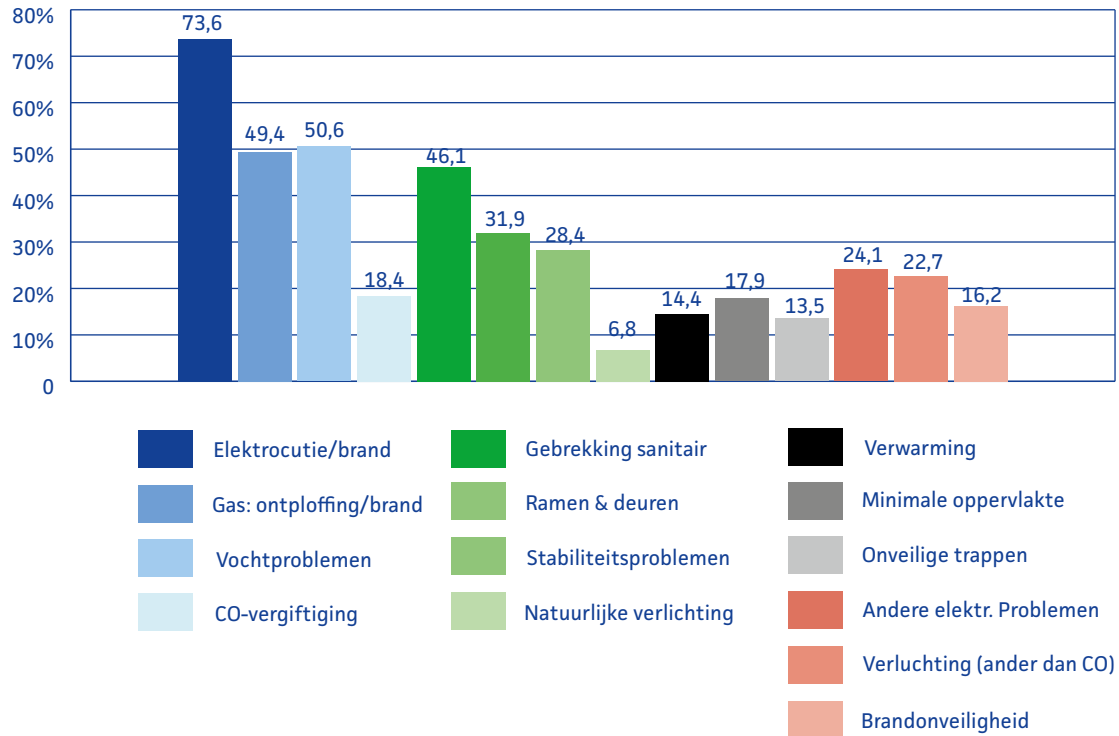
De traditionele top 3 van gebreken bij **aanvankelijke vaststellingen** bleef in 2013 quasi ongewijzigd: in 73,62% van de gevallen werd een probleem met de elektrische installatie vastgesteld, waardoor er een risico voor elektrocutie of brand aanwezig was. Vervolgens werden in 50,57% van de gevallen vochtproblemen vastgesteld en in 49,43% van de gevallen een probleem met de gas- of stookolieinstallatie, met een risico voor ontploffing of brand tot gevolg. Gebrekkig sanitair komt in 46,11% van de gevallen voor.

In 16,20% van de gevallen is een negatief brandweerverslag aanwezig. Op dit vlak zijn echter grote provinciale verschillen: terwijl in West-Vlaanderen in 36,70% een negatief brandweerverslag beschikbaar is, is dit in Oost-Vlaanderen maar in 5,56% van de gevallen. De mate waarin een negatief brandweerver-

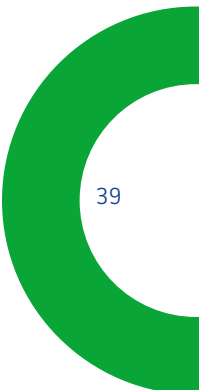
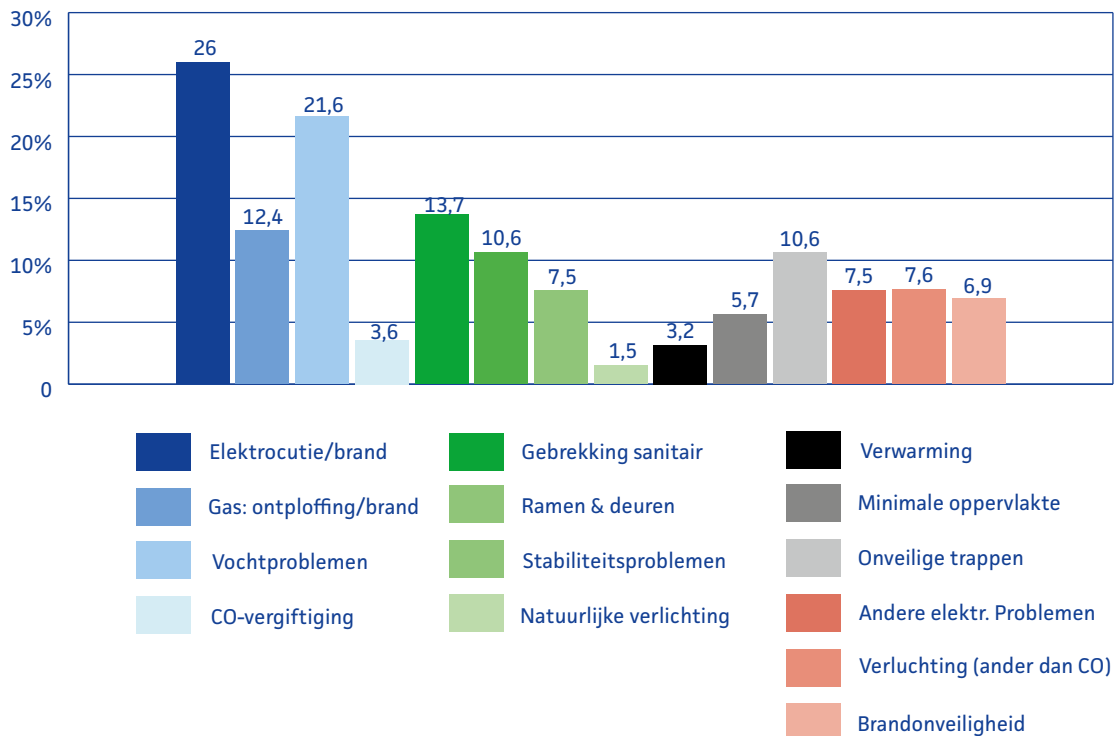
verslag aanwezig is, zegt eigenlijk weinig over de brandveiligheid van de onderzochte panden, maar eerder iets over de activiteit van de lokale brandweerkorpsen. Aangezien in sommige steden (bv. Oostende en Leuven) door de brandweer zeer vaak gecontroleerd wordt, zal er veel vaker een negatief brandweerverslag aanwezig zijn. Via de checklist brandveiligheid waarvan sprake in punt 1.2 kan er meer onderbouwd advies gegeven worden om de brandveiligheid te laten onderzoeken en worden er hopelijk meer onderzoeken naar de brandveiligheid uitgevoerd in opdracht van de burgemeester.

Bij de **navolgende vaststellingen** komen problemen met de elektrische installatie nog steeds in 25,99% van de gevallen voor, terwijl in 21,63% van de gevallen nog problemen met de gas- of stookolieinstallatie worden vastgesteld. Tot slot wordt in 13,69% van de gevallen nog gebrekkig sanitair aangetroffen.

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 woontentiteiten.

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

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

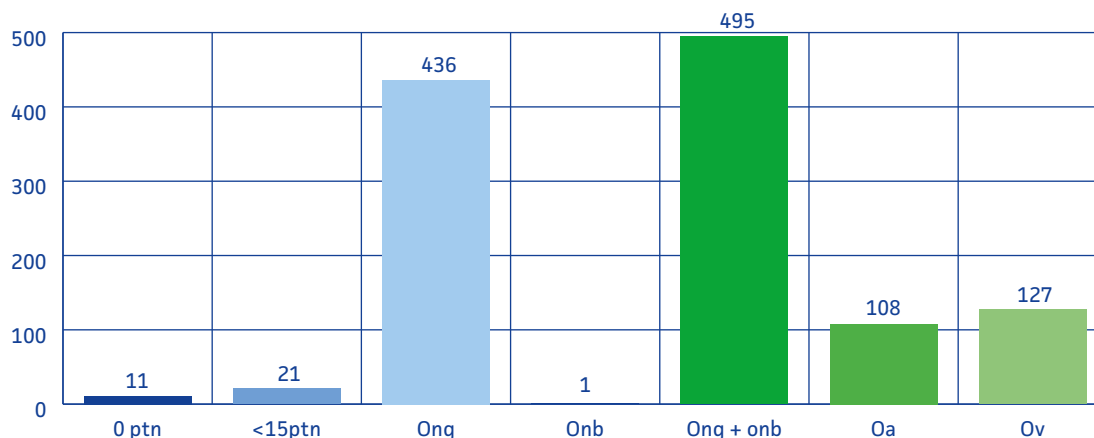
Door de werking van de herstellvordering zullen bij de navolgende vaststellingen heel wat woningen geen enkele van de vier kwalificaties meer hebben. Het is immers de bedoeling dat de woning geen gebreken meer heeft (zowel fysieke gebreken als overschrijding van de bezettingsnorm).

Bij de **aanvankelijke vaststellingen** is 495 van de 968 onderzochte woontentiteiten met technisch verslag ongeschikt én onbewoonbaar (= 51,14%). Wanneer we daarbij nog de 436 ongeschikte woontentiteiten voegen, komen we in totaal op 931 woontentiteiten (96,18%) van de 968 onderzochte woontentiteiten met technisch verslag die minstens 15 strafpunten behalen en/of een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners inhouden.

Op het vlak van de bezettingsnorm (maximaal toegelaten bezetting) werd voor 108 entiteiten de onaangepastheid vastgesteld (11,16%) en voor 129 entiteiten de overbewoondheid (13,33%).

Bij de **navolgende acties** liggen deze cijfers uiteraard een stuk lager. Slechts 300 + 98 = 398 van de 1.045 onderzochte entiteiten (38,09%) is ongeschikt en/of onbewoonbaar. 45 entiteiten waren nog onaangepast (4,31%) en 40 entiteiten waren nog overbewoond (3,83%). Uiteraard worden die dossiers verder opgevolgd. Een herstellvordering is immers pas zonder voorwerp wanneer de woning volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten;

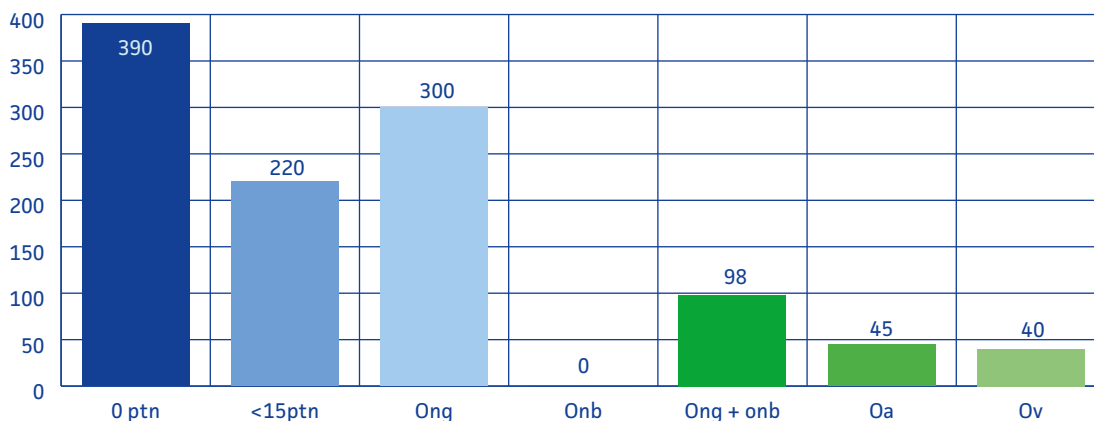
Resultaat van de actie - aanvankelijke acties



dit zijn zowel de objectgebonden (0 strafpunten) als de subjectgebonden (geen overschrijding van de bezettingsnorm).

Belangrijk is ook dat voor 390 woonentiteiten een technisch verslag met 0 strafpunten werd opgesteld en voor 220 woonentiteiten een technisch verslag met minder dan 15 strafpunten.

Resultaat van de actie - navolgende acties



2.1.5. DE VERHUURDERS

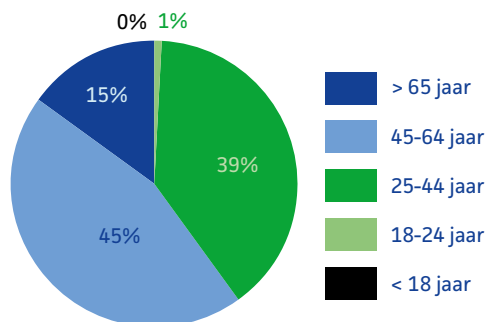
In totaal werden in 2013 **1.281 verhuurders, tehuurstellers of terbeschikkingstellers geverbaliseerd**²¹. Het gaat hierbij over personen die zowel bij aanvankelijke als navolgende vaststellingen geverbaliseerd kunnen zijn. Wanneer een pand door meerdere personen wordt verhuurd, worden die allemaal meegeteld. Ook wanneer zowel een vennootschap als de zaakvoerder van die vennootschap geverbaliseerd worden, worden zij beiden meegeteld.

Van de 1.281 geverbaliseerde verhuurders waren er 200 **rechtspersonen** (15,61%). Deze verhouding blijft al enkele jaren gelijk. Omdat evenwel steeds de rechtspersoon en de zaakvoerder of bestuurder van die vennootschap worden geverbaliseerd, ligt de verhouding van het aantal woonentiteiten dat door rechtspersonen wordt verhuurd in werkelijkheid een stuk hoger.

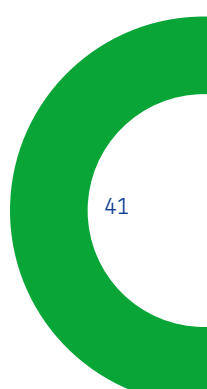
Het ging daarbij over 230 panden en 596 woonentiteiten die door een rechtspersoon werden verhuurd. Dit is 29,07% van het totaal aantal geverbaliseerde panden en 29,61% van het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten.

Er werden 6 **sociale verhuurders** (sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren) geverbaliseerd. Het ging daarbij in 2013 over 3 sociale huisvestingsmaatschappijen en 3 sociale verhuurkantoren. Daarnaast werden ook heel wat klachten ontvangen van sociale huurders over hun verhuurder. Die 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 (doen) nemen.

Leeftijd verhuurders



²¹ Hieronder zal steeds de term 'verhuurders' worden gebruikt, waarmee zowel verhuurders, terbeschikkingstellers als tehuurstellers worden bedoeld.



In 2013 werd een sociale huisvestingsmaatschappij veroordeeld wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode en wegens onopzettelijke doding door een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg (co-intoxicatie).

Wat betreft de **leeftijd van de verhuurders** kunnen we stellen dat de overgrote meerderheid van verhuurders tussen de 25 en 65 jaar is (84%). De verhuurders die ouder zijn dan 65 jaar maken een kleine minderheid uit.

	18-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar of ouder
CNVBB	0	0	2	0
Kamer	1	67	110	25
Eengezinswoning	2	141	118	54
Appartement/ studio	3	230	274	95

De rechtspraak blijft beklemtonen dat het de plicht is van verhuurders om de conformiteit van de door hen verhuurde woning te controleren. Van zij die tegen een huurprijs panden verhuren, mag verwacht worden dat zij nagaan of deze panden voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

“Beklaagden wisten of behoorden als eigenaars / verhuurders te weten dat de woningen niet voldeden aan de in de Vlaamse Wooncode gestelde normen. Een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid volstaat als moreel element van het misdrijf. Gelet op de aard van de vastgestelde ernstige structurele gebreken die inherent zijn aan de woongelegenheden kunnen beklagden bezwaarlijk voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van het bestaan van deze gebreken. Beklaagden dienen als eigenaars/verhuurders te controleren of de woongelegenheden wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden, en zij dienen regelmatig de staat van het verhuurde pand te controleren.”

(Hof van Beroep Antwerpen, 13 februari 2013, nr. C/254/2013)

“Beklaagde diende als verhuurder te controleren of de woning voldeed aan de woonkwaliteitsnormen, doch heeft dit nagelaten. Dat beklagde zich niet bewust was van het feit dat hij een misdrijf beging, is van geen tel. Dat de verhuurster nooit problemen zou hebben gemeld en zij niet zou hebben willen verhuizen naar een andere woning neemt de schuld van beklagde niet weg. Ook het feit dat beklagde verward, onwetend en een absoluut gebrek heeft aan kwade intenties, neemt zijn schuld niet weg. Indien hij zelf niet in de mogelijkheid verkeert om zich te gedragen als een normaal en zorgvuldig verhuurder, dient hij zich maar te laten bijstaan door een raadsman of bewindvoerder. Ook het feit de woning reeds lang niet te hebben bezocht, neemt de schuld van beklagde niet weg: de meeste vastgestelde gebreken zijn immers inherent aan het pand vanaf het begin van de huur.”

(Correctionele rechtbank Dendermonde, 25 februari 2013, nr. 593)

“Verder dient te worden gewezen op het feit dat de verantwoordelijkheid van de eigenaar/verhuurder zich weerspiegelt in het moreel opzet. Het moreel bestanddeel bestaat uit onachtzaamheid/onzorgvuldigheid. Het stilzwijgen van de wet met betrekking tot de schuldvorm brengt met zich mee dat de schuld aan dit misdrijf onder meer kan bestaan in onachtzaamheid (Parl. St. Vl. Parl., 1996-97, nr. 654/6, 26; T. VANDROMME, Verhuur van krotwoningen: opzet, verbeurdverklaring en nietigheid van de huurovereenkomsten, R.W. 2008-09, 1700; Corr. Gent 24 juni 2008, R.W. 2008-09,1697, noot).

De verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij aanschaf van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen, maar zijn ook verantwoordelijk voor het behoud in die toestand (Corr. Gent, 4 oktober 2010, TBO 2011, 34). Eerste en tweede beklagde hebben als eigenaar onvoldoende nagegaan of het goed wel degelijk als gezinswoning werd gebruikt dan wel als een kamerwoning, in welk geval zij tevens dienden na te gaan dat dit aan de kwaliteitsnormen geschiedde.”

(Correctionele rechtbank Dendermonde, 27 mei 2013, nr. 1779)

2.1.6. DE BEWONERS

Sinds 2011 worden ook gegevens bijgehouden over de bewoners.

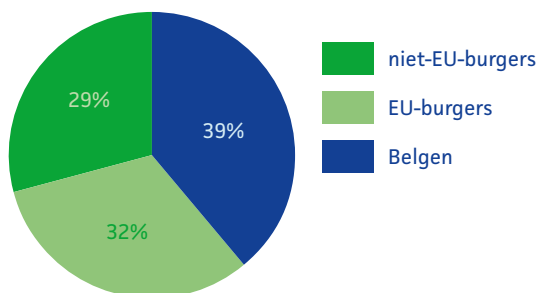
Voor het misdrijf krotverhuur is het voldoende dat er bewoners worden aangetroffen, zijnde niet-eigenaars, die duurzaam in de woning verblijven. Het is niet vereist dat zij er hun hoofdverblijfplaats hebben of er ingeschreven staan.

In de door de wooninspecteurs in 2013 geverbaliseerde panden werden **2.595 bewoners** aangetroffen. Gemiddeld werd een woonentiteit bewoond door 1,83 bewoners (tegenover 1,93 in 2012). Uiteraard verschillen deze gemiddelden per woningtype: een kamer heeft een gemiddelde van 1,36 bewoners, een appartement/studio heeft een gemiddelde van 1,91 bewoners en een eengezinswoning tot slot heeft een gemiddelde van 2,79 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 997 Belgen aangetroffen, 825 EU-burgers (niet-Belgen) en 732 niet-EU-burgers. Deze verhouding is nagenoeg identiek aan vorige jaren.

In totaal werden 86 verschillende nationaliteiten aangetroffen bij de bewoners.

Nationaliteit bewoners



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

Land	Aantal bewoners			Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen)		
	2013	2013	2012	2013	2013	2012
Bulgarije	157	19,03%	23,31%			
Cyprus	0	0,00%	0,00%			
Denemarken	0	0,00%	0,00%			
Duitsland	5	0,61%	0,98%			
Estland	0	0,00%	0,00%			
Finland	1	0,12%	0,00%			
Frankrijk	13	1,58%	0,98%			
Griekenland	5	0,61%	0,25%			
Hongarije	41	1,33%	1,23%			
Ierland	0	0,00%	0,25%			
Italië	20	2,42%	1,96%			
Kroatië	2	0,24%	Geen lid EU.			
Letland	6	0,73%	2,09%			
Litouwen	8	0,97%	0,00%			
Luxemburg	0	0,00%	0,00%			
Malta	0	0,00%	0,00%			
Nederland	113	13,70%	15,34%			
Oostenrijk	0	0,00%	0,00%			
Polen	183	22,18%	18,16%			
Portugal	31	3,76%	0,98%			
Roemenië	177	21,45%	24,29%			
Slovenië	0	0,00%	0,49%			
Slowakije	53	6,42%	7,12%			
Spanje	22	2,67%	2,09%			
Tsjechië	8	0,97%	0,12%			
Verenigd Koninkrijk	10	1,21%	0,37%			
Zweden	0	0,00%	0,00%			

Op basis hiervan blijkt dat de Polen, Roemenen en Bulgaren nog steeds oververtegenwoordigd zijn onder de EU-burgers (niet-Belgen). Samen maken deze drie nationaliteiten 62,66% van het totale aantal EU-burgers (niet-Belgen) uit.

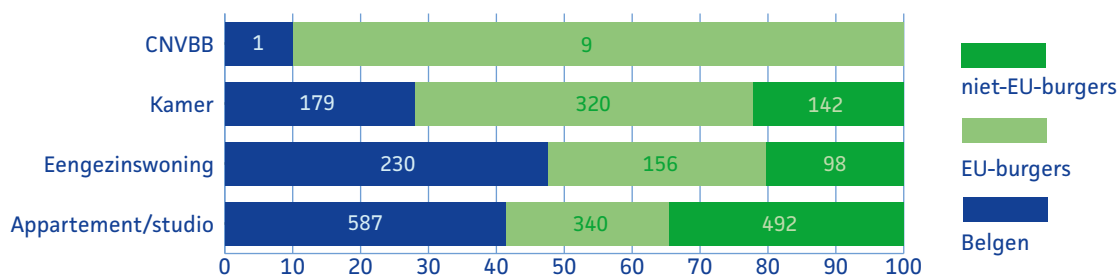
Bij de niet-EU-burgers wordt de grootste groep gevormd door bewoners uit Marokko (98), Turkije (45) en Irak (45).

Van 38 bewoners kon de nationaliteit niet vastgesteld worden; 6 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. Zoals gesteld in het jaarverslag 2012 is het grote aandeel EU-burgers (niet-Belgen) op de kamermarkt vooral te verklaren doordat het hier vaak over buitenlandse arbeidskrachten gaat, die door hun werkgever of een tussenpersoon worden ondergebracht in een woning of appartement dat hierdoor wordt omgevormd tot een kamerwoning (wegens het niet-duurzaam samenlevingsverband).²²

Nationaliteit bewoners volgens woningtype



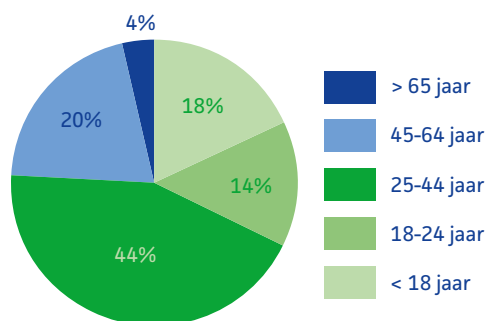
44

Vervolgens kijken we naar de **leeftijd van de bewoners**: de grootste groep van bewoners wordt gevormd door de leeftijdscategorie 25 tot 44 jaar (43,71%). Een vijfde van de bewoners (18,17%) 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.

De gemiddelde leeftijd van de bewoners bedraagt 32 jaar, de mediaan is 31 jaar. De jongste bewoner was 1 jaar, de oudste 90 jaar.

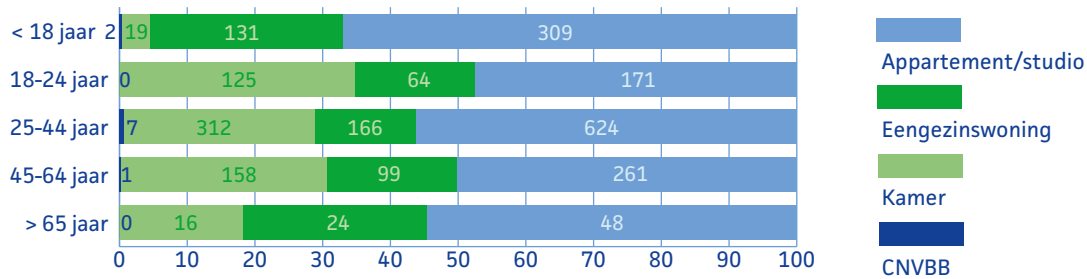
Opmerkelijk is dat twee minderjarigen werden aangetroffen in een constructie niet bestemd voor bewoning. Het ging over twee Roemeense meisjes van 5 en 12, die met hun ouders samen leefden in een caravan en bestelwagen. De eerste vaststellingen dateerden van 26 februari 2013; tijdens een nieuwe vaststelling op 4 oktober 2013 bleek dat zij hier nog altijd verbleven.

Leeftijd bewoners

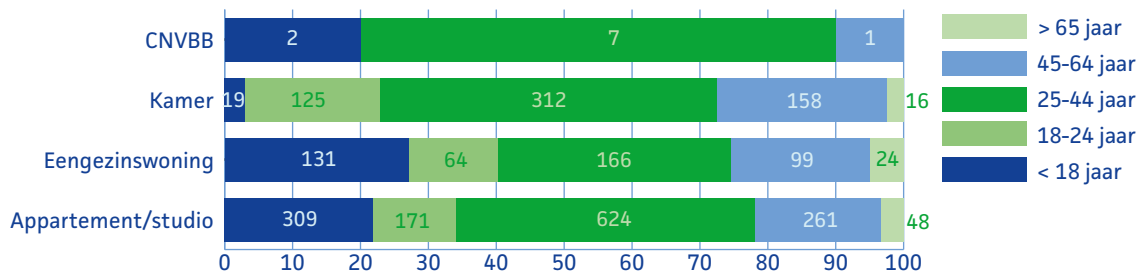


²² Zie hierover uitgebreid Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 44, www.rwo.be.

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 worden 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.

Onmiddellijke vaststelling is dat alle huurprijzen (zowel de gemiddeldes als de medianen) gestegen zijn ten opzichte van 2012.

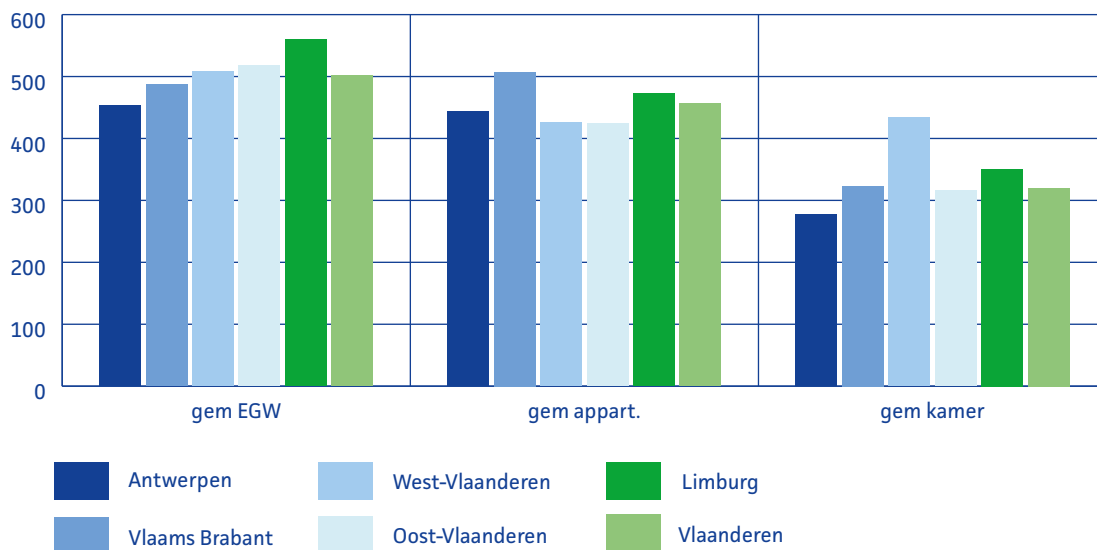
Gemiddelde huurprijs - 2013

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Antwerpen	€ 453,71	€ 443,95	€ 277,12
Vlaams Brabant	€ 486,67	€ 507,10	€ 323,19
West-Vlaanderen	€ 508,57	€ 425,33	€ 434,01
Oost-Vlaanderen	€ 517,71	€ 424,65	€ 315,89
Limburg	€ 560,00	€ 472,68	€ 350,42
VLAANDEREN	€ 501,63	€ 456,32	€ 319,94

Gemiddelde huurprijs - 2012

	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

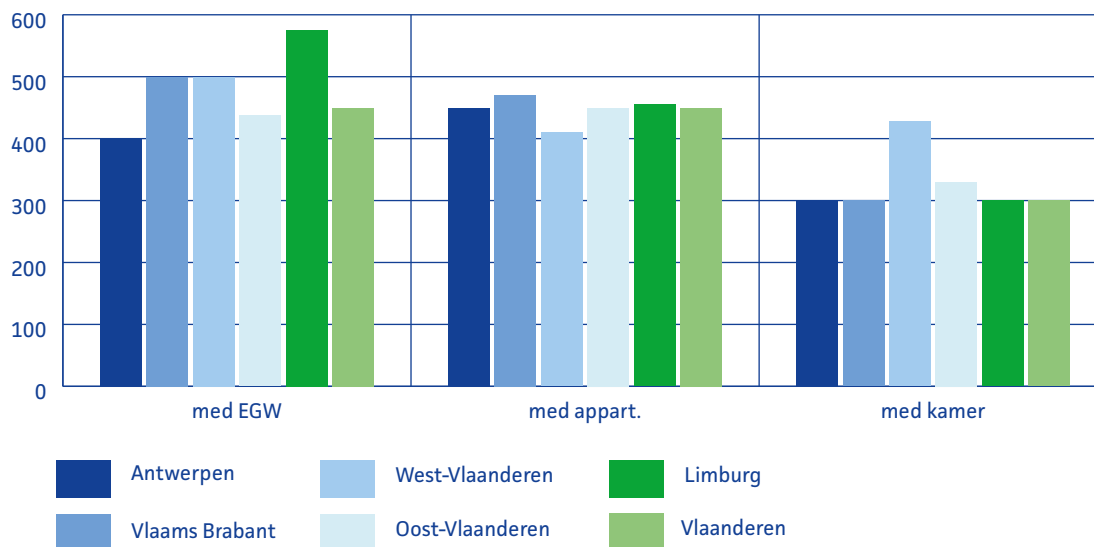


46

Huurprijs mediaan

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Antwerpen	€ 400,00	€ 450,00	€ 300,00
Vlaams Brabant	€ 500,00	€ 470,00	€ 300,00
West-Vlaanderen	€ 500,00	€ 410,00	€ 427,50
Oost-Vlaanderen	€ 437,50	€ 450,00	€ 330,00
Limburg	€ 575,00	€ 455,00	€ 300,00
VLAANDEREN	€ 450,00	€ 450,00	€ 300,00

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. Wanneer we dan de cijfers bekijken volgens regionale spreiding, geeft dit volgend beeld.

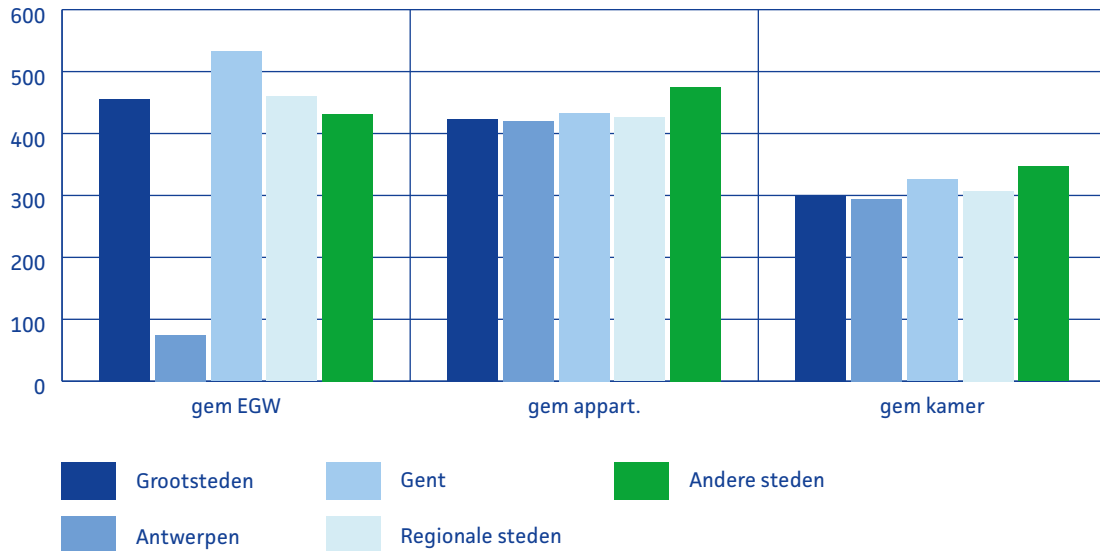
Gemiddelde huurprijs - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Grootsteden	€ 456,00	€ 422,95	€ 299,37
Antwerpen	€ 75,00	€ 420,52	€ 294,03
Gent	€ 532,20	€ 433,10	€ 325,44
Regionale steden	€ 459,38	€ 425,67	€ 306,99
Andere steden en gemeenten	€ 431,58	€ 474,97	€ 346,69

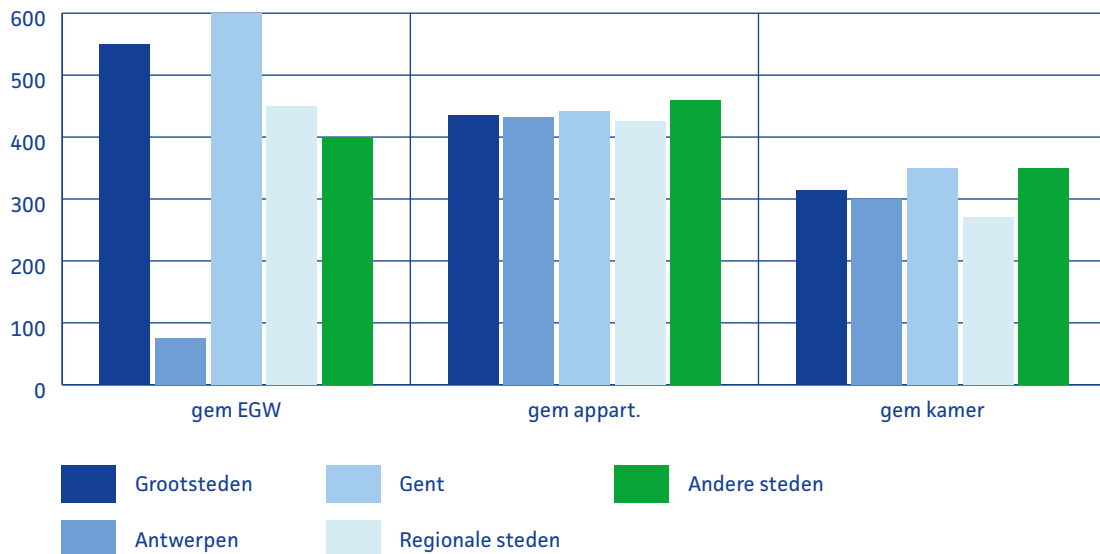
Huurprijs mediaan - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/Studio	Kamer
Grootsteden	€ 550,00	€ 435,70	€ 314,00
Antwerpen	€ 75,00	€ 431,95	€ 300,00
Gent	€ 600,00	€ 441,25	€ 350,00
Regionale steden	€ 450,00	€ 425,00	€ 270,00
Andere steden en gemeenten	€ 400,00	€ 460,00	€ 350,00

Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens regionale spreiding



Huurprijs: mediaan - verdeling volgens regionale spreiding



De gemiddelde huurprijs wordt soms vertekend door een aantal extremen.

- Zo werd een eengezinswoning in de stad Antwerpen verhuurd tegen 75 euro. Het ging over een zeer slechte woning (138 strafpunten – douche en toilet op een overdekte koer). De bewoner verklaarde dat hij 75 euro moest betalen als

huur; hij had deze woning aangenomen om een adres te hebben en alzo een uitkering te kunnen krijgen.

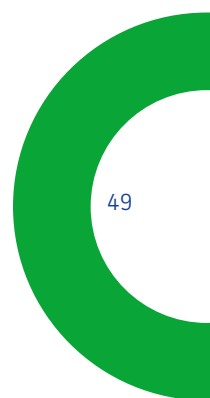
- Een woning in het Gentse werd verhuurd tegen 2.500 euro per maand, inbegrepen een handelszaak (Thais restaurant). In de huurovereenkomst werd geen opsplitsing gemaakt tussen de huurprijs voor de handelszaak en de huurprijs voor de woning.

- 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.

Tot slot vermelden we ter vergelijking de geïndexeerde gemiddelde huurprijs in Vlaanderen, gebaseerd op de Woonsurvey 2005²³. 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. Zij liggen maar licht onder de geïndexeerde bedragen uit de Woonsurvey 2005.

	Woonsurvey 2005 ²⁴	Geïndexeerd bedrag 31/12/2013 ²⁵
Eengezinswoning	€ 456,00	€ 538,97
Appartement	€ 432,00	€ 510,60
Studio, loft of kamer	€ 294,00	€ 347,49

Aangezien momenteel een nieuwe woonsurvey uitgevoerd wordt, zal vanaf 2014 vergeleken kunnen worden met de nieuwe cijfers uit dit onderzoek.



23 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.

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

25 Indexcijfer december 2013: 122,84.

2.2. DE HERSTELVORDERING

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

In 2013 werd voor 247 panden een herstellvordering opgesteld, goed voor 812 woonentiteiten. Het aantal opgestelde herstellvorderingen is gedaald ten opzichte van 2012 (in 2012 werd voor 302 panden en 902 woonentiteiten herstell gevorderd), wat te wijten is aan het kleinere aantal aanvankelijke controles.

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering op 9 september 2007 werden 1.698 herstellvorderingen opgesteld, die in totaal 5.421 woonentiteiten vertegenwoordigen.

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.

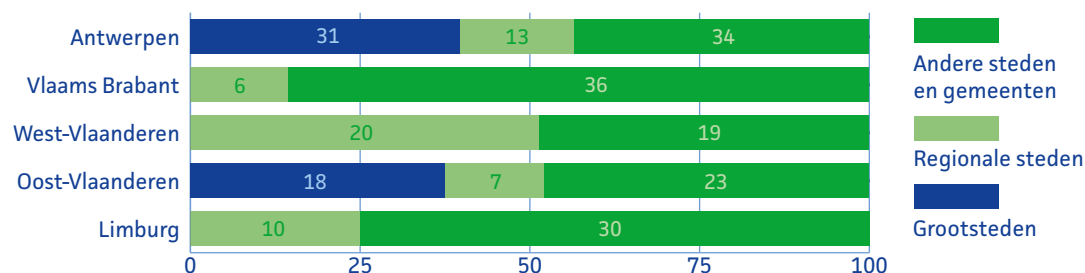
PANDEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	26,04%	19,84%
Regionale steden	22,50%	22,67%
Andere steden en gemeenten	51,46%	57,49%

WOONENTITEITEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	28,66%	26,85%
Regionale steden	29,31%	23,40%
Andere steden en gemeenten	42,03%	49,75%

Werkjaar	Panden met HV	Entiteiten met HV
7	126	380
8 ²⁶	352	1.184
9 – 2010	326	1.085
10 – 2011	345	1.058
11 – 2012	302	902
12 – 2013	247	812
TOTAAL	1.698	5.421

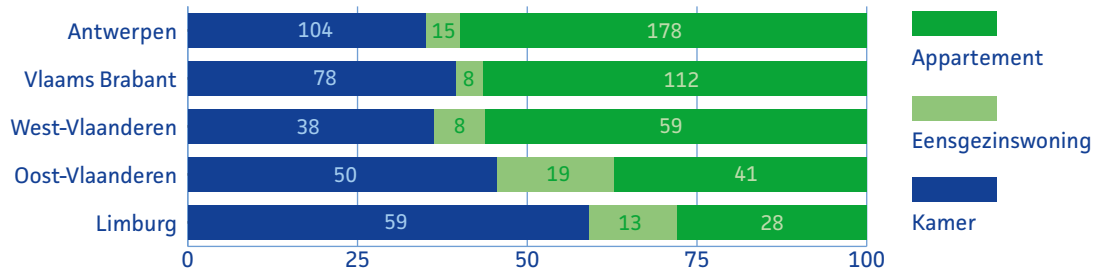
50

Herstellvordering: verdeling volgens ligging

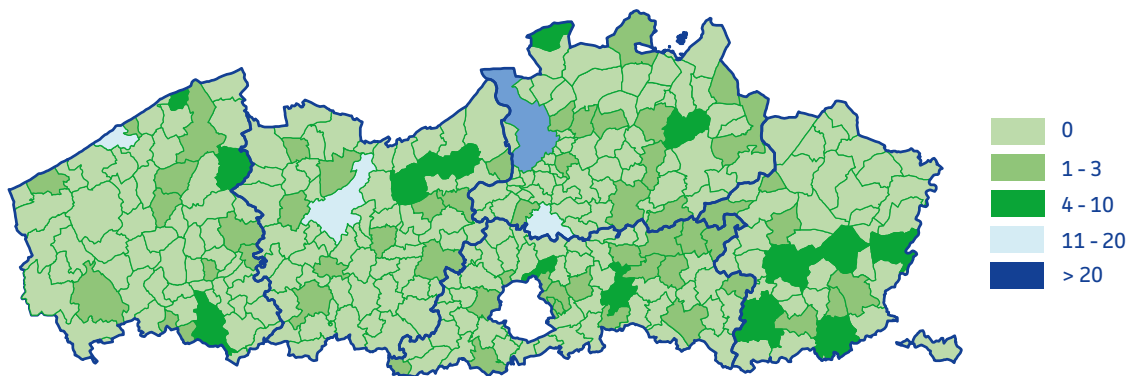


26 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden. Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 282 panden met herstellvordering en 947 woonentiteiten met herstellvordering.

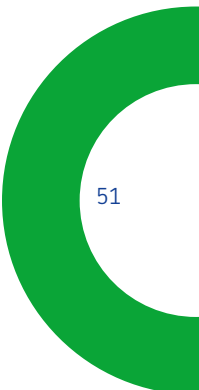
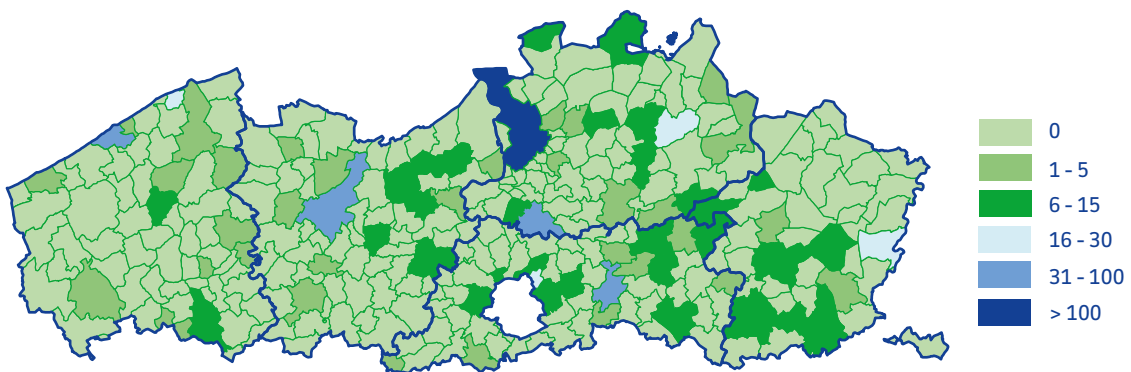
Herstelvordering: verdeling volgens woningtype



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 2013 geen herstelvorderingen opgesteld door gemeenten (college van burgemeester en schepenen). Wel sloot het college van burgemeester en schepenen zich in 32,79% van de gevallen aan bij de herstelvordering van de wooninspecteur. Het aansluiten bij de herstelvordering van de wooninspecteur door het college van burgemeester en

schepenen is een belangrijk signaal voor de overtreder dat zowel de gewestelijke als de lokale overheid het herstel van het pand nastreeft. Het maakt ook duidelijk dat de lokale overheid een woningkwaliteitsbeleid voert.

2.3. HET PROEFPROJECT TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN

In het jaarverslag 2012 werd reeds verwezen naar het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten²⁷. Met het proefproject, begeleid door het agentschap Inspectie RWO en het Herstelfonds, wordt getracht in gevallen van zeer ernstige krotverhuur tot herhuisvesting over te gaan en nadien de herhuisvestingskosten terug te vorderen van de verhuurder of de persoon die de slechte woning ter beschikking stelde.

In 2013 werden negen nieuwe dossiers opgestart, waarin de gemeente de herhuisvesting van de bewoners uit de verkrotte panden begeleidde en het Herstelfonds instond voor betaling van de kosten en vervolgens voor de terugvordering van de verhuurder. Het ging daarbij om dossiers in Gent, Oostende, Kortrijk, Leuven en Mechelen. In een aantal dossiers werd in samenspraak met de gemeente beslist om niet tot herhuisvesting over te gaan, o.m. omdat de noodzaak tot herhuisvesting onvoldoende aangevoeld was of omdat de bewoner weigerde zijn verkrotte woning te verlaten.

In 2011 en 2012 waren al respectievelijk vier en vijf dossiers opgestart (in Mechelen, Vilvoorde, Oostende en Leuven), wat het totaal aantal dossiers dus op 18 brengt.

In 2013 werd aan de deelnemende gemeenten ook de kans gegeven om het proefproject een laatste keer te verlengen tot einde 2014.

Indien onmiddellijke herhuisvesting noodzakelijk is, gaat het steeds over zeer ernstige gebreken die een onmiddellijk veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden voor de bewoners. De omstandigheden waarin tot herhuisvesting moet worden overgegaan zijn steeds zeer divers.

Zoals gezegd staat de **gemeente** in voor de herhuisvesting van de bewoners en de begeleiding ervan naar een nieuwe woning. Er werd daarbij meestal beroep gedaan op eigen transitwoningen of noodwoningen van het OCMW. In een bepaald dossier werd de bewoonster een maand geherhuisvest in een bemeubelde privé-flat of werd beroep gedaan op een leegstaande sociale huurwoning. De definitieve herhuisvesting gebeurt op de private huurmarkt of op de sociale huurmarkt. In de meeste gevallen geniet de bewoner van een voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning: aangezien enkel tot herhuisvesting wordt overgegaan bij zeer ernstige gevallen van krotverhuur, zijn de strenge vereisten voor voorrang sociale huur ook meestal vervuld.

Het **Herstelfonds** staat in voor de betaling van de herhuisvestingskosten en de recuperatie bij de verhuurder. De terug te vorderen bedragen variëren van dossier tot dossier en hangen af van het aantal bewoners dat moet geherhuisvest worden en de herhuisvestingsmogelijkheden die beschikbaar zijn. In ieder geval wordt steeds de goedkoopste oplossing gezocht. Het Herstelfonds zal de herhuisvestingskosten steeds eerst per aangetekende brief aanbieden aan de verhuurder. Bij niet-betaling kan een dwangbevel worden uitgevaardigd.

We verwijzen verder naar punt 3.3 van dit jaarverslag. Ter illustratie kunnen we verwijzen naar een dossier uit Gent. In een kleine hoekrijwoning woonde een Slowaaks gezin met een dochtertje van 10 jaar. De grondoppervlakte van de woning bedroeg 3m20 op 6m50. Het toilet bevond zich op een koertje. In de woning was er een ernstig risico op elektrocutie of brand, een ernstig risico op ontploffing of brand door de slechte gasinstallatie, ernstige vochtproblemen, de kelder stond volledig onder water en er was geen verwarmingsmogelijkheid.

Enkele foto's zeggen meer dan bovenstaande beschrijving.



Tel.: 09.2...
E-mail:
inspectie.nostrislande@...

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VAN UITVOERING van een HERSTELVORDERING

artikel 20bis, § 6 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Dossiernr.	GE.028/2010
------------	-------------

Herstelvordering	8/11/2010
------------------	-----------

PERCEEL	Adres:
Kadastrale gegevens:	

Op 05/03/2014 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat op het bovenvermeld perceel alle bij hoger vermelde herstelvordering gevraagde werken zijn uitgevoerd.

Onderhavig proces-verbaal werd opgesteld in toepassing van artikel 20bis, § 6 van het decreet van 15 juli 1997 houdende vaststelling van de Vlaamse Wooncode.

Dit proces-verbaal van uitvoering geldt als conformiteitsattest.

Dit proces-verbaal van uitvoering stelt de verkrijger niet vrij van het verkrijgen van evenveel vergoedingen of machtigingen of het respecteren van andere verplichtingen (in het bijzonder verplichting om rookmelders te plaatsen bij verhuur vanaf 1 januari 2013).

Opgemaakt te Gent, op 17/03/2013

Bij vaststelling van uitvoering van de herstelvordering wordt aan de overtreder een proces-verbaal van uitvoering afgeleverd.

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

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 2013 **125 strafrechtelijke uitspraken ten gronde** (86 vonnissen van de correctionele rechtbanken en 39 arresten van hoven van beroep). Dat is er net één meer dan in 2012. Van die 125 strafrechtelijke uitspraken werden er 78 definitief (kracht van gewijsde - KvG).

Er werd dus slechts 62,40% 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 die 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	22	12	19	0	4	16	4
	ME	0	2	2	0	0	2	0
	TU	1	1	1	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	BR	3	3	3	0	0	3	0
	LE	4	1	3	1	1	0	0
West-Vlaanderen	BG	4	1	2	0	1	0	0
	VU	0	0	0	0	0	0	0
	KO	5	0	4	0	0	0	0
	IE	0	0	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	21	10	21	0	8	8	0
	DE	14	1	9	0	4	4	0
	OU	1	0	0	0	0	0	0
Limburg	HA	5	2	4	1	2	2	0
	TG	6	6	10	1	4	4	0
TOTAAL		86	39	78	3	24	39	4

In 24 van de 75 veroordelingen in kracht van gewijsde verkreeg de overtreder opschorting. Dit houdt in dat hij schuldig wordt verklaard, maar dat hem geen straf wordt opgelegd. De opschorting kan herroepen worden indien de overtreder binnen de termijn die aan de opschorting wordt gekoppeld een nieuw misdrijf pleegt waarvoor hij wordt veroordeeld.

Er werd ook in 3 gevallen een volledige vrijspraak uitgesproken. In twee gevallen oordeelde de rechter dat de feiten zoals deze in de tenlastelegging waren opgenomen niet bewezen worden. Het ging daarbij enerzijds over een tenlastelegging op grond van het Kamerdecreet, terwijl de rechter van oordeel was dat er gedagvaard had moeten worden op grond van de Vlaamse Wooncode²⁸ en anderzijds omdat de verhuuring zoals omschreven in de tenlastelegging niet had plaatsgevonden (er werd niet verhuurd aan de persoon die in de tenlastelegging stond vermeld, maar aan een vennootschap die vervolgens het pand ter beschikking stelde aan de bewoner). De derde vrijspraak had betrekking op een oude verhuurder waarvan de rechter aannam dat hij leed aan een verregaande vorm van dementie en daardoor niet strafrechtelijk verantwoordelijk was.

Op basis van het hoger staande overzicht blijkt dat de dagvaardingsgraad niet bij alle parketten even hoog ligt. Dat heeft gedeeltelijk te maken met het aantal processen-verbaal dat door de wooninspecteurs naar de parketten wordt verzonden, maar het is duidelijk dat niet in elk gerechtelijk arrondissement even actief gedagvaard wordt.

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)²⁹ 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, moeten de gegevens van 2012 en 2013 als zeer voorlopig worden beschouwd. Ook voor dossiers van 2011 staan er nog heel wat open (= zij zijn nog in onderzoek)³⁰.

	2011	2012	2013
In onderzoek	126	182	252
Geseponeerd	131	96	37
Minnelijke schikking betaald	15	14	1
Gedagvaard	37	32	9
Correctioneel vonnis – geen KvG	16	12	0
Correctioneel vonnis – KvG	20	12	1
Arrest hof van beroep – geen KvG	3	0	0
Arrest hof van beroep – KvG	2	0	0
Arrest Hof van Cassatie	0	0	0
TOTAAL	345	347	300

In de tabel hierboven wordt per pand geteld.

De tabel wil dus zeggen dat van de 345 aanvanke-lijk onderzochte panden in 2011 nog 126 dossiers in onderzoek zijn bij het parket of onderzoeksrechter, er reeds 37 dossiers gedagvaard zijn door het parket zonder dat er een uitspraak is, er voor 20 dossiers al een definitief vonnis is en er voor twee dossiers al een definitief arrest van het hof van beroep is.

Voor de dossiers van 2012 en 2013 liggen de cijfers uiteraard nog heel wat lager, maar voor één pand dat in 2013 werd geverbaliseerd is er reeds een definitief vonnis.

Wanneer we de actuele cijfers voor dossiers van 2011 en 2012 vergelijken met die van vorig jaar, zien we dat er heel wat meer dagvaardingen en uitspraken zijn.

28 De integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode zou dergelijke vrijspraken moeten vermijden.

29 Artikel 216bis Wetboek van Strafvordering.

30 Telling op 28/02/2014.

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 tot 2013 werden minnelijke schikkingen betaald tussen 150,00 euro en 8.000,00 euro. Het gemiddelde lag op 1.706,83 euro (tegenover 1.108,61 euro vorig jaar op basis van de toen gekende gegevens voor 2011 en 2012).

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 139 van de 264 gevallen de sepotgrond) of wegens andere prioriteiten bij het vervolgingsbeleid (37 van de 264 gevallen).

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	30	17	12	8
	ME	2	2	0	2
	TU	2	1	0	0
Vlaams-Brabant	BR	5	4	0	3
	LE	3	1	0	1
West-Vlaanderen	BG	5	5	0	2
	VU	0	0	0	0
	KO	5	3	2	2
	IE	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	28	19	9	11
	DE	13	7	6	3
	OU	1	0	1	0
Limburg	HA	6	1	3	0
	TG	10	8	2	6
TOTAAL		110	68	35	38

opgelegd + zonder voorwerp: 103

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	0	0	0	0
	ME	0	0	0	0
	TU	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	BR	2	2	0	2
	LE	2	2	0	2
West-Vlaanderen	BG	0	0	0	0
	VU	0	0	0	0
	KO	0	0	0	0
	IE	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	0	0	0	0
	DE	0	0	0	0
	OU	0	0	0	0
Limburg	HA	4	1	3	1
	TG	0	0	0	0
TOTAAL		8	5	3	5

opgelegd + zonder voorwerp: 8

3. Totaal

	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd – KvG
TOTAAL	118	73	38	43

opgelegd + zonder voorwerp: 111

Van de 118 uitspraken over één of meerdere herstelvorderingen werd de herstelvordering in 73 gevallen opgelegd en in 38 gevallen zonder voorwerp verklaard (d.w.z. dat reeds tijdens de gerechtelijke procedure het integrale herstel kon vastgesteld worden). **In 111 gevallen op 118 werd de herstelvordering dus gehonoreerd** (94,07%), ofwel door de rechter, ofwel door de overtreder zelf.

Er werden in 2013 43 nieuwe definitieve veroordelingen tot herstel uitgesproken. Van de in 2013 en eerder definitief uitgesproken veroordelingen tot herstel lopen nog 85 actieve dossiers³¹. Dit zijn dossiers waarin een definitieve veroordeling tot herstel werd uitgesproken, maar waarbij die 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 hersteltermijn is verstreken,...).

In 2011 waren er 37 lopende uitvoeringen; in 2012 al 56; in 2013 dus 85. Dat aantal loopt dus op.

In de beheersovereenkomst engageerde het agentschap Inspectie RWO zich om de werklast van het natraject op te vangen binnen het bestaande personeelsbestand (met inbegrip van de inspanningen in het kader van de besparingsoperaties). Door de toename van het aantal "hangende" dossiers komt de organisatie onder een toenemende werkdruk. Dat heeft gelukkig nog geen gevolgen gehad voor het aantal herstelverwezenlijkingen (zie verder, punt 3.2.2).

Lopende uitvoeringen

	Hersteltermijn verstreken	Hersteltermijn nog niet verstreken
AN	10	6
ME	4	1
TU	0	1
BR	2	2
LE	6	3
BG	4	1
KO	2	1
DE	4	3
GE	16	6
HA	1	1
TG	6	5
TOTAAL	55	30

De langst verstreken hersteltermijn verstreek op 18 februari 2011.

Het hoge aantal dossiers waarin de hersteltermijn is verstreken toont ook aan dat zelfs na de veroordeling tot herstel sommige hardleerse eigenaars weigeren tot herstel over te gaan. Vaak zitten de veroordeelden in collectieve schuldenregeling, waardoor de dwangsom als financiële prikkel om tot herstel over te gaan niet werkt. Of gaat het om veroordeelden die geen eigenaar (meer) zijn van het verkrotte pand en ook geen ander onroerend bezit hebben, waardoor ook bij hen de dwangsom niet werkt.

De dwangsom is essentieel om een vlotte uitvoering te bekomen. Het zet de veroordeelde aan om tijdig de veroordeling tot herstel uit te voeren. Het is immers in de eerste plaats de veroordeelde die het herstel moet doorvoeren en het feit dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd zijn tot ambtshalve uitvoering, verandert daar niets aan. Een veroordeling tot herstel, gecombineerd met een dwangsom, is dus essentieel.

In 2013 werd voor 143.455,22 euro dwangsommen ingevorderd. De dwangsom is uiteraard geen doel op zich, maar slechts een middel om het werkelijke doel (=herstel) te bekomen.

31 Telling op 28/02/2014.

De hardnekkigheid waarmee sommige veroordeelden hun veroordeling betwisten blijkt ook uit het aantal procedures dat eigenaars voeren na hun definitieve veroordeling tot herstel. Er werden procedures gevoerd voor de beslagrechter tegen invordering van de dwangsom en voor de dwangsomrechter met het oog op opheffing van de dwangsom.

Dat leverde in 2013 nog een aantal gerechtelijke uitspraken op:

- 4 vonnissen van de dwangsomrechter;
- 4 vonnissen en 2 arresten van de beslagrechter.

Indien een pand wordt verkocht waarop een definitieve veroordeling tot herstel rust, moet volgens artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaan om de ver-

oordeling tot herstel eveneens uit te voeren, onverminderd de verplichtingen van de veroordeelde. Op die manier worden uitvoeringsgeschillen mogelijks vermeden en zijn nieuwe eigenaars zeer goed op de hoogte van wat zij aankopen.

In 2013 werden vier dergelijke verbintenissen aangegaan door nieuwe eigenaars. Dat wil echter niet zeggen dat panden met herstellvordering niet vaak verkocht worden; in de meerderheid van de gevallen vindt de verkoop echter al plaats voor de definitieve veroordeling tot herstel (in welk geval er geen afzonderlijke akte moet worden opgesteld. Er moet dan door de overtreder enkel informatie over de herstellvordering worden verstrekt aan de kandidaat-koper).

3.2.2. TOTALE HERSTELVERWEZENLIJINGEN

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.

Belangrijk om te melden is dat bij onderstaande cijfers steeds wordt gerapporteerd hoeveel panden en woonentiteiten zijn hersteld, m.a.w. hoeveel conforme woonentiteiten 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).

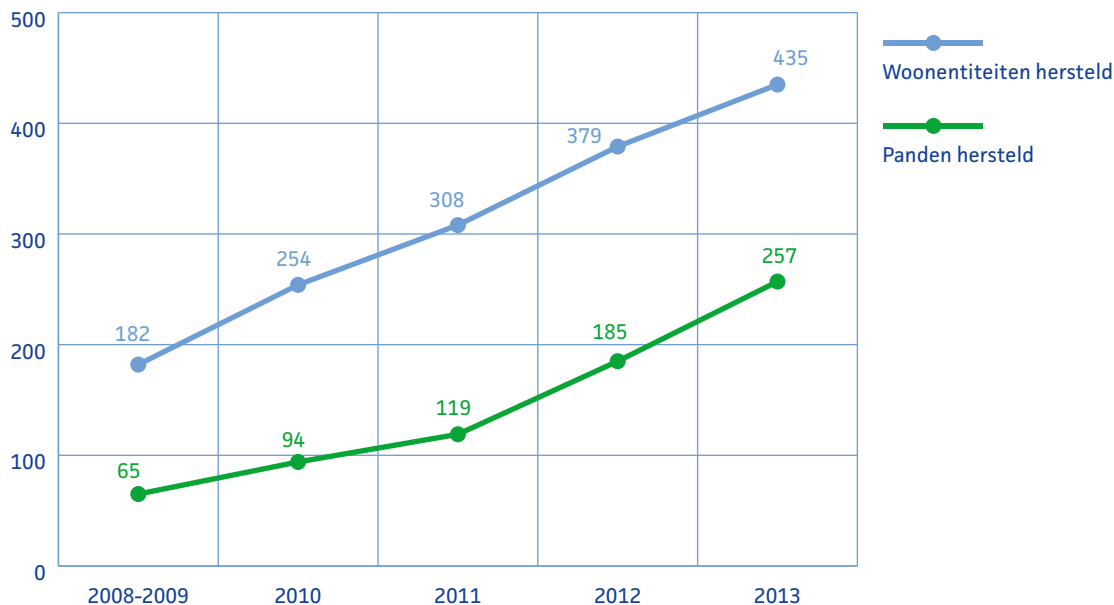
In 2013 werd het **herstel vastgesteld van 257 panden**, goed voor 435 woonentiteiten. Dit is opnieuw een sterke stijging ten opzichte van de voorgaande jaren.

	Panden		Woonentiteiten	
	n	%	n	%
Antwerpen	80	31,13%	159	36,55%
Vlaams-Brabant	28	10,89%	70	16,09%
West-Vlaanderen	41	15,95%	64	14,71%
Oost-Vlaanderen	67	26,07%	84	19,31%
Limburg	41	15,95%	58	13,33%
TOTAAL	257	100,00%	435	100,00%

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering werden reeds **720 panden integraal hersteld**, goed voor 1.558 woonentiteiten.



Panden en woonentiteiten hersteld



Werkjaar	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
7 + 8 ³²	65	182
9 – 2010	94	254
10 – 2011	119	308
11 – 2012	185	379
12 – 2013	257	435
TOTAAL	720	1.558

Er is dus ten opzichte van 2012 een **stijging van 38,92% herstellde panden**, terwijl de stijging van het aantal herstellde woonentiteiten slechts 14,78% bedraagt. Dat heeft meerdere oorzaken:

- Vaak zijn krotten onvergonde opdelingen. Bij het herstel wordt de woning hersteld in de vergunde staat van een gezinswoning.
- Niet elk hersteld pand bevat herstellde woonentiteiten: immers in bepaalde gevallen wordt de herstellvordering uitgevoerd via sloop of herbestemming. Sloop is vaak een goede wijze van herstel, want wordt vervolgens vervangen door nieuwbouw. Herbestemming houdt in dat de woonfunctie uit het pand verwijderd wordt; dat is het geval wanneer bijvoorbeeld een deel van een bedrijfsloods werd gebruikt voor de huisvesting van arbeidskrachten.

De herstellverwezenlijkingen kunnen niet alleen provinciaal verdeeld worden, maar ook **volgens regionale spreiding** (grootsteden, regionale steden en andere steden en gemeenten).

Globaal voor het Vlaamse Gewest zien we dat er in verhouding met het aantal opgestelde herstellvorderingen net zoals in 2012 iets meer uitvoeringen zijn in de grootsteden. Het verschil is echter opnieuw niet significant, zodat hier geen conclusies uit getrokken kunnen worden.

32 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.

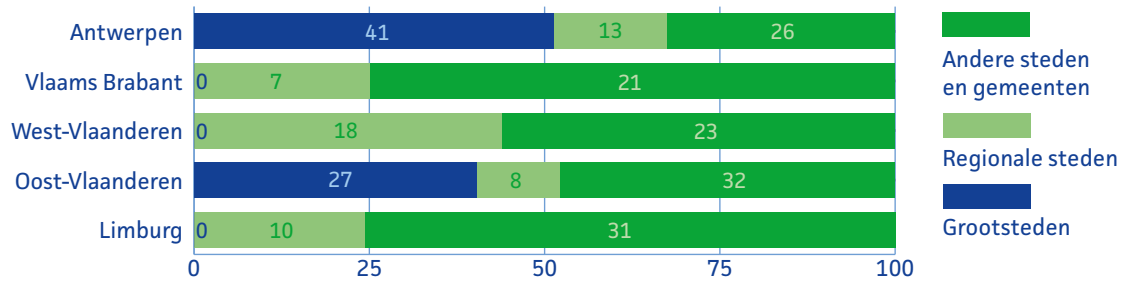
Panden

	Opgestelde aanvaankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Grootsteden	26,04%	19,84%	26,46%
Regionale steden	22,50%	22,67%	21,79%
Andere steden en gemeenten	51,46%	57,49%	51,75%

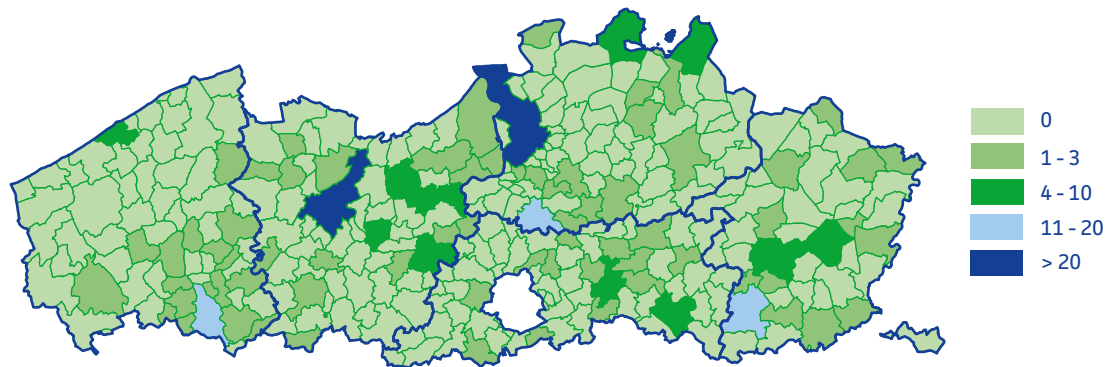
Woonentiteiten

	Opgestelde aanvaankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Grootsteden	28,66%	26,85%	36,32%
Regionale steden	29,31%	23,40%	26,44%
Andere steden en gemeenten	42,03%	49,75%	37,24%

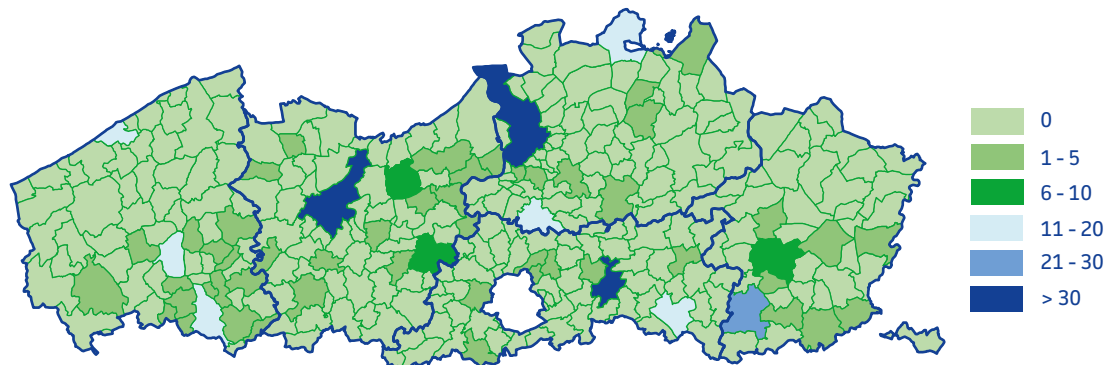
Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens ligging



Aantal panden waarvoor integraal hersteld werd vastgesteld



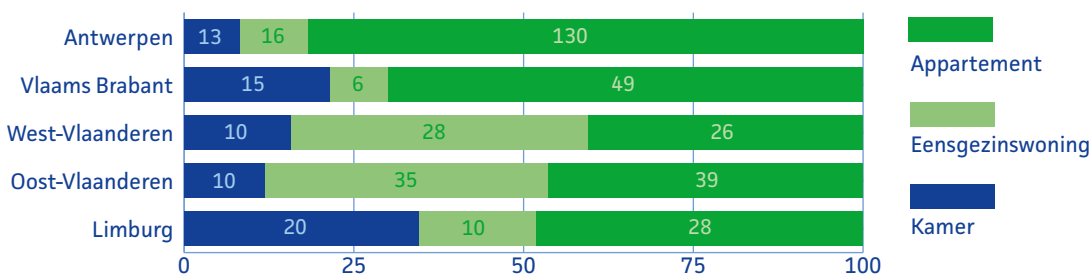
Aantal woonentiteiten waarvoor integraal hersteld werd vastgesteld



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 7,76% van alle opgestelde herstellvorderingen betrekking heeft op een eengezinswoning, heeft wel 21,61% van het aantal uitgevoerde herstellvorderingen betrekking op een eengezinswoning. Voor kamers is het net andersom (40,52% van de herstellvorderingen heeft betrekking op kamers, terwijl slechts 15,63% van de uitgevoerde herstellvorderingen betrekking heeft op kamers). Dit fenomeen werd ook de vorige jaren geconstateerd. Het toont aan dat bij herstel van (onvergunde) kamerwoningen vaak wordt overgegaan naar omvorming naar eengezinswoning en in mindere mate naar appartementen en studio's.

	Opgestelde aanvankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Appartementen en studio's	51,45%	51,48%	62,53%
Eengezinswoningen	7,33%	7,76%	21,84%
Kamers	40,81%	40,52%	15,63%
CNVBB	0,41%	0,24%	0,00%

Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens woningtype



64

Zoals gezegd worden ook een aantal panden gesloopt of herbestemd. Sinds 2013 worden ook hier cijfers over bijgehouden. Het ging daarbij over 148 woonentiteiten die werden gesloopt en 66 woonentiteiten die werden herbestemd.

Herbestemmingen komen vooral voor indien de woonentiteiten onvergund zijn (bv. bewoning in een deel van een loods door buitenlandse arbeidskrachten). Dat is ook zo bij sloop, maar bij sloop gaat het in bepaalde gevallen ook over vergunde woonentiteiten die dermate verkrot zijn dat de eigenaar sloop en nieuwbouw verkiest boven renovatie. Dat komt de woningkwaliteit uiteraard zeer ten goede.

	Woonentiteiten gesloopt		Woonentiteiten herbestemd	
	n	%	n	%
Kamers	64	43,24%	39	59,09%
Eengezinswoningen	24	20,95%	4	6,06%
Appartement/studio	60	35,81%	22	33,33%
CNVBB	0	0,00%	1	1,52%
TOTAAL	148	100,00%	66	100,00%

De gemiddelde hersteltermijn voor herstellvorderingen vanaf 2011 bedraagt 351 kalenderdagen. De kortste termijn was 15 kalenderdagen, terwijl de langste 952 kalenderdagen bedroeg.

In 2013 werd voor 247 panden een herstellvordering opgesteld, terwijl voor 257 panden het integrale herstel werd vastgesteld. **Er wordt dus voor meer panden het herstel vastgesteld dan dat er herstel werd gevorderd.** Hiermee is duidelijk dat de herstellvordering volledig op kruissnelheid is en dat het aantal openstaande (en dus op te volgen) dossiers voor het eerst sinds de invoering van de herstellvordering daalt. In 2012 werd nog voor 302 panden een herstellvordering opgesteld en werd voor 185 panden integraal herstel vastgesteld.

Zoals gezegd onder punt 1.4.1 werd door het Integratiedecreet een **register van herstellvorderingen** ingevoerd. Hierin worden alle panden opgenomen waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht én waarvoor nog geen integraal herstel kon worden vastgesteld. Het register bevat momenteel³³ 930 panden waarop een herstellvordering rust.

De oudste herstellvordering dateert van 22 maart 2007; die is momenteel hangende voor de correctie-rechtbank.

Voor het overige is de verdeling van het aantal openstaande herstellvorderingen per jaar als volgt:

- 2007: 13
- 2008: 61
- 2009: 120
- 2010: 143
- 2011: 56 + 109
- 2012: 1 + 192
- 2013: 198
- 2014: 36

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 woonentiteit nog 15 strafpunten of meer heeft.

Het ging daarbij in 2013 over 9 dossiers – 22 entiteiten, waarbij 0 entiteiten integraal werden hersteld en 22 entiteiten niet integraal werden hersteld.

	Panden	Woon-entiteiten hersteld	Woon-entiteiten niet-hersteld
Antwerpen	0	0	0
Vlaams-Brabant	3	0	3
West-Vlaanderen	4	0	17
Oost-Vlaanderen	1	0	1
Limburg	1	0	1
TOTAAL	9	0	22

We besluiten het onderdeel in het jaarverslag over de verbetering van de woningkwaliteit zoals gewoonlijk met enkele concrete voorbeelden.

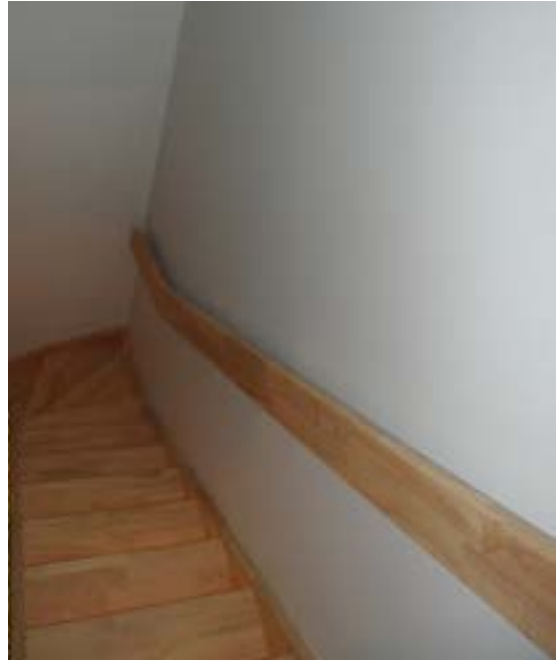
33 Telling op 27/02/2014.

1. Renovatie Gent

Voor



Na

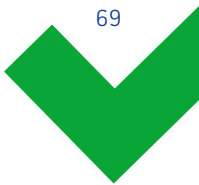


1. Renovatie Antwerpen (Hoboken)

Voor



Na



3.3. HET PROEFPROJECT TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN

Zoals eerder gezegd werden er in 2013 negen nieuwe dossiers opgestart, in 2012 vijf en in 2011 vier. De bewoners van deze 18 panden werden dus omwille van ernstige en acute gebreken in hun woning geherhuisvest en vervolgens intensief begeleid door de gemeentelijke diensten in hun zoektocht naar een nieuwe woning. Een aantal konden doorstromen naar de sociale huur, een ander deel vond een nieuwe woning op de private huurmarkt, een klein deel verblijft nog steeds in een transitwoning in afwachting van een verdere verhuis.

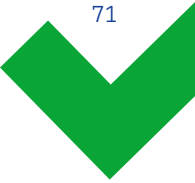
Na de (tijdelijke en definitieve) herhuisvesting door de gemeente, volgt de terugvordering van de kosten door het Herstelfonds. De eerste van deze dossiers konden in 2013 volledig afgerond worden met integrale invordering van de kosten.

We verwezen in het jaarverslag 2012 al naar een belangrijk arrest van het Hof van Cassatie inzake de mogelijkheid tot terugvordering van herhuisvestingskosten³⁴. Inmiddels werd in 2013 een uitspraak

van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen verkregen, waarbij de rechter uitspraak deed over het verzet van een verhuurder tegen de terugvordering van de herhuisvestingskosten. De rechter was van oordeel dat de herhuisvesting op zich rechtmatig was en dat de eigenaar voor de herhuisvestingskosten dient in te staan, maar herleidde wel het bedrag van deze kosten, aangezien die door de omstandigheden heel hoog waren opgelopen (de geherhuisveste bewoner had zeer lang in een hotel verbleven). Tegen dit vonnis werd door de verhuurder beroep aangetekend; de zaak is nu hangende voor het hof van beroep te Antwerpen.

Op basis van de ervaringen uit het proefproject werd een uitgebreide handleiding opgesteld voor gemeenten die tot herhuisvesting willen overgaan; er wordt daarin dieper ingegaan op zowel de herhuisvesting zelf als de terugvordering van de herhuisvestingskosten van de verhuurder. Die kan gedownload worden op www.rwo.be.

³⁴ Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 66, www.rwo.be – Cass. 23 oktober 2012, P.12.0318N, R.W. 2013-14, 459 met noot T. VANDROMME.





De veroordelingen van krotverhuurders halen regelmatig de pers.

4 EVALUATIE VAN DE **(STRAFRECHTELIJKE)** **WONINGKWALITEITS-** **BEWAKING**



De **acties van de Vlaamse Wooninspectie op het terrein** stegen terug nadat die in 2012 gedaald waren. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat meer dan de helft van de controles op het terrein hercontroles zijn in het kader van controle op de uitvoering van de herstellvordering. Hierdoor werden in 2013 iets minder herstellvorderingen opgesteld dan in 2012.

Het hoge aandeel hercontroles loont wel: het aantal herstellverwezenlijkingen steeg in 2013 opnieuw verder tot **257 herstelde panden** (stijging van 38,92%). Daarmee draagt de Vlaamse Wooninspectie bij tot de verbetering van de woningkwaliteit in Vlaanderen. Het gaat in de meerderheid van de gevallen over eigenaars ten aanzien waarvan de administratieve procedure reeds werd toegepast of die zeer ernstige krotten verhuurden. Zoals blijkt uit het aantal lopende dossiers met een veroordeling tot herstel, zijn veel van deze eigenaars echt hardnekkig en gaan zij enkel tot herstel over wanneer zij daar effectief toe gedwongen worden.

De Vlaamse Wooninspectie richtte zich ook in 2013 op het onderste segment van de woningmarkt. Met gemiddeld 86,35 strafpunten voor kamers en 53,35 strafpunten voor woningen is het duidelijk dat deze panden **geenszins voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten**. Bij de kamers haalde 29,44% van de onderzochte woonentiteiten zelfs meer dan 100 strafpunten!

Op die kamermarkt vinden we zeer vaak **buitenlandse arbeidskrachten** terug. De nationaliteiten van de aangetroffen bewoners tonen dit duidelijk aan. Los van de vraag of zij hier behoorlijk loon naar werken krijgen, is het een glasheldere vaststelling dat hun huisvesting dikwijls verre van behoorlijk is.

Ter illustratie nemen we een passage uit een vonnis van de correctionele rechtbank te Gent op:

[... - eerste bewoner] verklaarde hierover: "U vraagt mij wat ik vind van mijn woonomstandigheden. Ik vind dit natuurlijk niet goed, er is maar één badkamer en één keuken, geen meubels, enkel een bed, al onze kledij zit in een tas en er is geen privacy." [... - tweede bewoner] verklaarde: "Ik vind niks goed aan mijn woonomstandigheden. Ik dacht dat het een deftige en degelijke woning zou zijn, dat er gordijnen, tafel, stoelen, douchegordijnen, kasten enzomeer ... aanwezig waren doch er is niks buiten een bed en een televisie. Niemand heeft er enige privacy en we moeten ons met 8 à 10 Bulgaren wassen in één badkamer en eten klaar maken in één keuken. Een slaapkamer moeten we delen met verschillende personen en krijgen enkel een veldbed ter beschikking. Er is water, elektriciteit en verwarming in de woning doch de woning is niet uitgerust om zoveel mensen te huisvesten." [... - derde bewoner] verklaarde dat hij niet verwacht had terecht te komen in een "overvolle woning".
(Correctionele rechtbank Gent, 19 november 2012, nr. 2013/3954)

Op het ogenblik van de vaststellingen werd de woning bewoond door acht personen. Op basis van het aantal bedden kon het aantal bewoners echter oplopen tot dertien personen. Deze personen deelden een kleine badkamer van 1,83 op 2,71 meter, een keuken van 3,07 op 2,71 meter en een gemeenschappelijke leefkamer van nog geen 4,10 op 4,10 meter. De badkamer en de keuken waren alleen toegankelijk via kamers 1 (met drie bedden) of 2 (met een éénpersoonsbed en twee tweepersoonsbedden). De kamers 4 en 5 waren alleen toegankelijk via kamer 3.

Jammer genoeg is dit voorbeeld geen alleenstaand geval.

We verwijzen dan ook naar wat we schreven over de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten in het jaarverslag 2012³⁵.

Bij de herstelverwezenlijkingen zagen we dat het **aandeel herstelde kamers** verhoudingsgewijs veel lager ligt dan het aandeel kamers waarvoor herstellervordering werd opgesteld (40,52% van de herstellervorderingen heeft betrekking op kamers, terwijl slechts 15,63% van het herstel betrekking heeft op kamers). Het is dus duidelijk dat het aantal kamers na herstel lager ligt en de herstellervordering dus vooruitval zorgt op de kamermarkt. Nochtans is er grote nood aan een degelijke kamermarkt, aangezien de financieel zwaksten niet op de woningenmarkt terecht kunnen.

De uitval wordt grotendeels verklaard doordat de meeste kamerwoningen onvergund zijn en er bij herstel wordt teruggekeerd naar een vergunde toestand. De meeste steden en gemeenten voeren echter een vergunningenbeleid dat opdeling van woningen tracht te vermijden en het verkrijgen van een vergunning voor kamerwoningen quasi onmogelijk maakt. Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de (vergunde) kamermarkt, aangezien er zoals gezegd een grote nood is aan degelijke en betaalbare kamers en anders de financieel zwaksten in de armen van krotverhuurders worden gedreven.

Tot slot verwijzen we naar het **proefproject terugvordering herhuisvestingskosten**. Er werden heel wat middelen en personeelstijd geïnvesteerd in dit proefproject, maar met positief resultaat. Het proefproject toont overwegend aan dat herhuisvesting en terugvordering van de kosten mogelijk is. Bij de herhuisvesting wordt natuurlijk wel gestoten op de krapte van de woningmarkt in het algemeen en de huurmarkt in het bijzonder. Wat dat betreft blijft het standpunt van de Vlaamse Wooninspectie inzake de structurele ondersteuning van de private huurmarkt actueel³⁶.

35 Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 71, www.rwo.be.

36 Zie Jaarverslag 2011 Vlaamse Wooninspectie, p. 65 en Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 74, www.rwo.be.

BIJLAGE 1: COÖRDINATEN VLAAMSE WOONINSPECTIE

HOOFDCOÖRDINATOR

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

WOONINSPECTIE Antwerpen

Lange Kievitstraat 111-113, bus 55
2018 ANTWERPEN
TEL. 03/224 61 28
inspectie.antwerpen@rwo.vlaanderen.be

WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant

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

WOONINSPECTIE West-Vlaanderen

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

WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 93
9000 GENT
TEL. 09-276 25 20
inspectie.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

WOONINSPECTIE Limburg

Koningin Astridlaan 50, bus 1
3500 HASSELT
TEL. 011-74 22 18
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 herstellvordering	Entiteiten met herstellvordering	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
Aalst	12	23	3	7	5	6
Aarschot	5	15	2	10	1	
Aartselaar	2	2			1	1
Alken	3	2			2	1
Antwerpen	116	422	31	171	41	110
Ardooie	1	1			1	1
Arendonk	2	7	1	2		
As					1	
Assenede	1	1				
Avelgem	1	1			1	1
Baarle-Hertog	1	1			1	1
Beernem	4	5	4	5	1	
Beerse	3	3			1	1
Belgrade	2	2			1	1

Berlare	1	3				
Bever	2	2	1	1	1	
Beveren-Waas	2	1			1	
Bilzen	3	5	1	3		
Blankenberge	7	34	5	23		
Boechout			1	3		
Bonheiden	1				1	
Boortmeerbeek	2	1			1	
Borgloon	3	10	1	7	1	2
Boutersem	1	16				
Bredene	1	3	1	3		
Bree	3	1			2	
Brugge	4	6	3	5		
Buggenhout	2	2			1	1
Denderleeuw	1					
Dentergem	1	5	1	5		
Diest	3	13	2	12		
Dilbeek	3	8	2	12	1	1
Duffel	2				2	
Eeklo	2	6	1	5	1	1
Erpe-Mere	1	1			1	1
Essen	13	15	9	13	2	
Evergem	2	1	1	1	1	
Gavere	2	2	1	1	1	1
Geel	3				2	
Geetbets	2	4	2	4		
Genk	17	27	6	14	5	5
Gent	90	155	18	47	27	48
Geraardsbergen	1	1				
Haaltert	2	10				
Halen	1	1				
Halle	3	10	1	3	1	2
Hamme (O.-Vl.)	10	11	3	5	4	3
Hamont-Achel	1	1			1	
Harelbeke	8	8			3	3
Hasselt	8	16	4	9	5	7
Hechtel-Eksel	2	2			1	
Heist-op-den-Berg	3	6	2	5	2	5
Herent	2	2			1	2
Herentals			1	8		
Herselt	2	4	2	4		
Heusden-Zolder	10	16	3	3	2	4

Hoeilaart	1	1			1	
Hoeselt	2	7	2	7		
Holsbeek	3	5	2	4	1	
Hoogstraten	5	7	2	9	4	14
Ieper	2	6	1	4	1	2
Ingelmunster	2	3	2	3		
Kapellen (Antw.)	1	4				
Kasterlee			9	22		
Kinrooi	1	2			1	
Knesselare	1	1			1	1
Koksijde	1	2	1	2		
Kontich	3	3			2	2
Kortenberg	3	9	1	6		
Kortrijk	28	54	4	8	12	12
Kraainem	3	10	2	6		
Kruikebeke	1	1	1	1	1	1
Kuurne	2	2			1	1
Landen	1	1				
Lebbeke	3	9			1	
Ledegem	1	1			1	1
Leopoldsburg	7	15	3	6		
Leuven	31	262	6	65	7	50
Lier	1	1			1	1
Lille	3	7	2	6	1	1
Lokeren	19	23	9	10	5	9
Lubbeek	1	1			1	
Maasmechelen	19	71	10	25	3	4
Machelen (Bt.)	1	9	2	17		
Mechelen	33	68	13	34	11	18
Meeuwen-Gruitrode	3	4				
Menen	5	4	1	1	3	2
Meulebeke	1	1			1	1
Mol	1	2	1	2		
Neerpelt	1	1				
Nevele	1	5	1	5		
Nieuwerkerken (Limb.)	1				1	
Ninove	5	7				
Oostende	27	72	13	36	6	13
Oostrozebeke	2	8			1	4
Oudenaarde	2	2	1	1	1	1
Oud-Heverlee	2	2	1	1	1	
Putte	1				1	

Ravels	5	5			5	5
Riemst	1	4			1	4
Rijkevorsel	1	1				
Roeselare	2	6			2	13
Ronse	1	1			1	
Rotselaar	5	6	3	4	1	
Scherpenheuvel-Zichem	1	1	1	1		
Schilde	1	1	1	1		
Schoten	1	5	1	5		
Sint-Niklaas	8	26	4	12	3	4
Sint-Pieters-Leeuw	1	3				
Sint-Truiden	22	54	4	14	12	30
Spiere-Helkijn	1	2				
Staden	2	11			1	4
Steenokkerzeel	4	4			1	1
Temse	1	1			1	1
Tessenderlo	2	7	2	7		
Tielt	3	5	1	3	1	1
Tielt-Winge	2	7	1	6		
Tienen	17	39	2	7	5	11
Tongeren	6	12	4	7	3	1
Torhout	1	6	1	6		
Turnhout	10	36			2	
Vilvoorde	21	63	4	10	3	2
Waarschoot	1	5				
Waregem	1	1			1	1
Wemmel	4	20	3	14		
Wetteren	12	17	2	6	4	3
Wevelgem	5	5			3	3
Wezembeek-Opkem	2	8	1	6		
Willebroek	2	2	1	6		
Wingene	1	1				
Wortegem-Petegem	1	8				
Zaventem	8	20	3	9		
Zedelgem	2	2	1	1		
Zele	10	14	3	9	5	2
Zelzate	1	2				
Zoersel	1	6	1	6		
Zomergem	1				1	
Zottegem	3	3				
Zulte	2	2			1	1
Zwevegem	4	4			1	1

