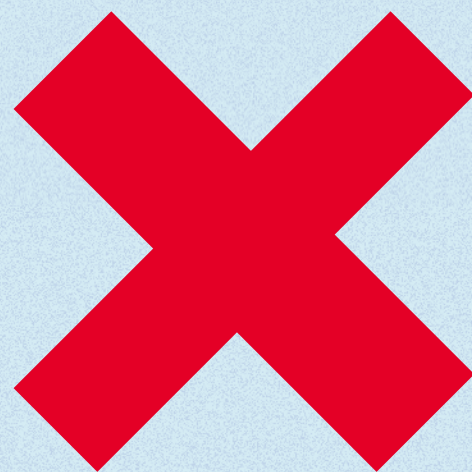




VLAAMSE WOONINSPECTIE

JAARVERSLAG 2014

*Woningkwaliteit en handhaving
onder één dak*



VLAAMSE WOONINSPECTIE

JAARVERSLAG 2014

**WONINGKWALITEIT EN HANDHAVING
ONDER ÉÉN DAK**

**Vlaamse Overheid
Agentschap Inspectie RWO
Wooninspectie**

Colofon:

Jaarverslag 2014 Vlaamse Wooninspectie
D/2015/3241/004

Verantwoordelijke uitgever:

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

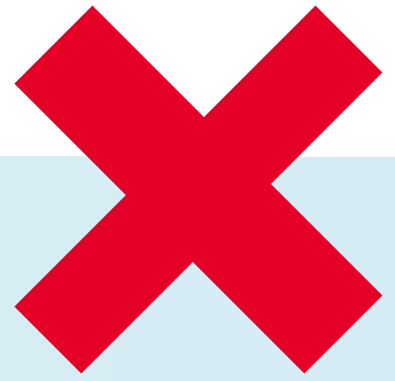
Cartoons: Jan Loeman

Vormgeving: MadebyHanna bvba

Druk: digitale drukkerij Vlaamse overheid

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





INHOUD

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2. Prioriteiten en werkwijze van de Vlaamse Wooninspectie.....	20
--	----

2. HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS	30
---	-----------

2.1. De vaststellingen op het terrein.....	32
--	----

2.1.1. Aantal geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten.....	32
---	----

2.1.2. Regionale spreiding.....	37
---------------------------------	----

2.1.3. De woonvormen: woning, kamer of constructie niet voor bewoning bestemd.....	39
---	----

2.1.4. Gebrekkige woningkwaliteit: de gebreken.....	43
---	----

2.1.5. De verhuurders.....	50
----------------------------	----

2.1.6. De bewoners.....	53
-------------------------	----

2.1.7. De huurprijzen.....	56
----------------------------	----

2.2. De herstellvordering.....	60
--------------------------------	----

2.3. Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten.....	62
---	----

3. DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE 64

- 3.1. Het gerechtelijk gevolg op processen-verbaal van
de Vlaamse Wooninspectie 66
- 3.2. De verbetering van de woningkwaliteit 69
 - 3.2.1. Veroordelingen tot herstel door de rechter 69
 - 3.2.2. Totale herstelverwezenlijkingen 72
- 3.3. Het proefprojectterugvordering herhuisvestingskosten 82

4. EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKwaliteitsbewaking 84

BIJLAGE 1

Coördinaten Vlaamse Wooninspectie 88

BIJLAGE 2

Overzicht per gemeente van het aantal geverbaliseerde panden,
panden met herstellvorderingen en herstelde panden 89

LAP!
DAAR GAAT ONS
VERRASSINGS-
EFFECT
...



WOORD VOORAF

Wij verwelkomen u van harte als lezer van het jaarverslag 2014 van de Vlaamse Wooninspectie. Naar jaarlijkse gewoonte overlopen we in ons jaarverslag onze activiteiten van het voorbije jaar en bekijken we welke resultaten dit heeft opgeleverd.

In 2014 werd de werking van de Vlaamse Wooninspectie uiteraard verder gezet. Het geïntegreerd regelgevend kader, na de inwerkingtreding van het Integratiedecreet in 2013, werd verder toegepast.

De Vlaamse Wooninspectie is een bijzondere inspectiedienst die samenwerkt met een heleboel handhavingspartners (gemeenten, politiediensten, parketten,...). We laten hen in dit jaarverslag ook aan het woord over hun visie op deze samenwerking.

Naast de gebruikelijke foto's hebben we dit jaarverslag deze keer ook geïllustreerd met een aantal cartoons. We willen de cartoonist, Jan Loeman, daarvoor van harte bedanken.

De woningkwaliteit van de door de wooninspecteurs aanvankelijk onderzochte panden blijft zeer slecht. 95,23% van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten is ongeschikt, onbewoonbaar of ongeschikt en onbewoonbaar. Zij hebben een gemiddeld strafpuntenaantal van 85,18 voor kamers en 59,25 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 dertiende 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

Het **doel van de Vlaamse Wooninspectie** is dubbel: enerzijds bijdragen tot bestraffing van krotverhuurders (gevangenisstraf, geldboete en/of verbeurdverklaring huurgelden), anderzijds de verbetering van de woningkwaliteit. In dit jaarverslag tonen we steeds een aantal mooie voorbeelden van herstelverwezenlijkingen.

In het jaarverslag 2013 brachten we het verhaal van een woning in Lokeren met 146 strafpunten. Inmiddels kon op 6 juni 2014 het integraal herstel vastgesteld worden.



Meer voorbeelden vindt u op blz. 77.

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.

477. Zoveel woningen en kamers werden er in 2014 hersteld nadat de wooninspecteur een herstellenvordering had opgesteld (een stijging van 9,65% ten opzichte van 2013).

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

Een herstellvordering is pas uitgevoerd wanneer alle gebreken zijn hersteld (**integraal herstel**). Hierdoor moet de wooninspecteur soms meermaals opnieuw ter plaatse gaan. Toch bleek in het merendeel van de gevallen dat het integraal herstel al bij de eerste hercontrole kon vastgesteld worden.

Aantal controles vooraleer integraal herstel

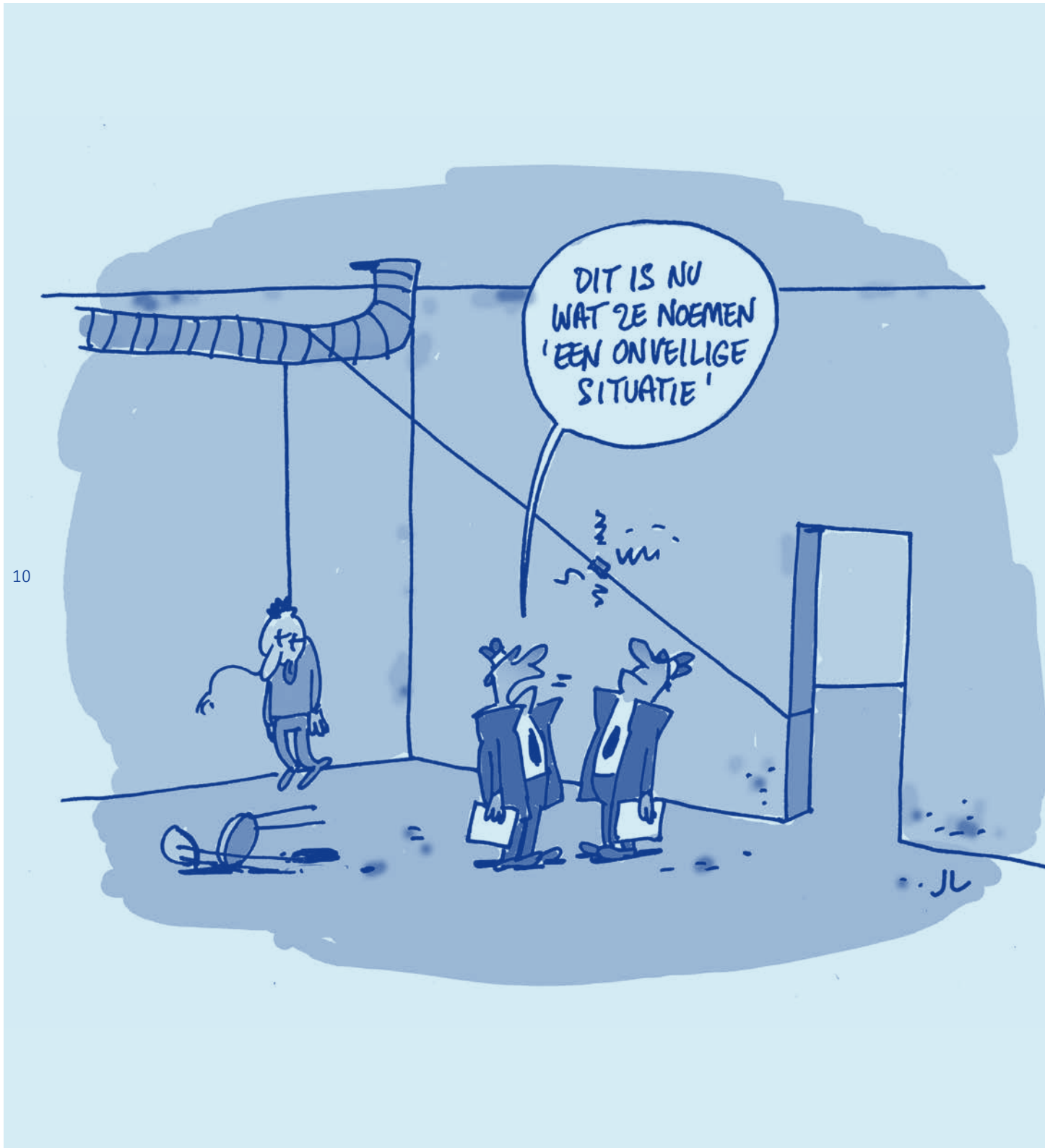
	1	2	3	4	5	6	TOTAAL
AN	28	14	6	1			49
BG	6	5	1	1			13
DE	13	3	1				17
GE	13	14	4				31
BR	1	5	5				11
HA	14	6					20
KO	4	2	3	1			10
LE	23	17	4			1	45
ME	10	4	1				15
OU	1			1			2
TG	16	4	1	1			22
TU	10	3	1				14
VU	2						2
TOTAAL	141	77	27	5	0	1	251
# controles	141	154	81	20	0	6	400

Het wegwerken van alle gebreken is dus geen onmogelijke opgave!

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 driemaandelijks geactualiseerd.

De minimale kwaliteitsvereisten eisen voor elke woning of kamer een **eigen brievenbus**. Vereist is dat het over een individuele, afsluitbare brievenbus gaat. Dat deze verplichting ook voor grote panden met veel woontiteiten kan nageleefd worden, bewijst deze eigenaar met een pand in Leuven.





1

**DE VLAAMSE
WONINGKWALITEITS-
BEWAKING**



1.1. HET GRONDRECHT OP EEN BEHOORLIJKE HUISVESTING

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

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

Artikel 23 van de Grondwet bepaalt immers:

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

Die rechten omvatten inzonderheid:

3° het recht op een behoorlijke huisvesting;”

Ook de Vlaamse Wooncode¹ bepaalt in haar doelstellingenbepaling uitdrukkelijk uitvoering te willen geven aan het grondrecht op een behoorlijke huisvesting.

Zo bepaalt artikel 3 van de Vlaamse Wooncode:

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”

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

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 gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij: **er kan inderdaad geen sprake zijn van behoorlijke huisvesting wanneer 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 huurders op de private en sociale huurmarkt.

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

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

Eenzijds gaat het over **objectgebonden normen**: zij hebben betrekking op de fysieke kwaliteit van de woning. Op die manier kan een objectieve beoordeling worden gemaakt van de fysieke kwaliteit van een woning. Hoewel de kwaliteitsnormen ook door niet onmiddellijk zichtbare gebreken kunnen miskend worden (bv. vocht), vermeldt het technisch verslag enkel zichtbare gebreken. Daarnaast wer-

den ook verplichtingen ingevoerd op het vlak van de aanwezigheid van rookmelders. Deze zijn niet opgenomen in het technisch verslag, maar rechtstreeks in het Kwaliteitsbesluit.

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

Anderzijds werden **subjectgebonden normen** vastgelegd: zij hebben betrekking op het aantal bewoners van een woning. De woonbezettingsnorm wordt in het technisch verslag vastgesteld op basis van het aantal woonlokalen en de netto-vloeroppervlakte van deze woonlokalen.

De kwaliteitsnormen zijn enkel elementaire en minimale normen en zijn **zeker geen luxe-normen**. Woningen en kamers die voldoen aan de minimale normen zijn niet noodzakelijk comfortabele of luxe woonegelegenheden, 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.

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 (hierna: Kwaliteitsbesluit).

1.3. DE HANDHAVING VAN DE MINIMALE KWALITEITSNORMEN

De Vlaamse Wooncode kiest op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking voor een tweesporenaanpak.

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

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. Bovendien heeft

de strafrechtelijke procedure een bijkomende doelstelling: het sanctioneren van krotverhuurders.

“De rechtbank is verder ook van oordeel dat de eventuele onregelmatigheid van vaststellingen van de heer ... [controleur agentschap Wonen-Vlaanderen] zonder invloed is op de geldigheid van de vaststellingen van de wooninspecteur. De wooninspecteur is ook niet tot controle van het pand in kwestie overgegaan op basis van de bevindingen van de heer ... [controleur agentschap Wonen-Vlaanderen], doch omdat er sprake was van mogelijke verhuur van woningen in strijd met een besluit tot ongeschiktheid/onbewoonbaarheid van de burgemeester. ... Zelfs indien zou blijken dat het besluit van de burgemeester om welke reden dan ook onwettig zou geweest zijn, is dit met andere woorden zonder invloed op de geldigheid van de controle door de wooninspecteur die hoe dan ook op basis van de wet tot controle kon overgaan.”

(Correctionele rechtbank Mechelen, 31 oktober 2014, nr. 1483)

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 Wooncode³. 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 verhuuren, 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 euro⁴. Ook het verhuuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd, kan met dezelfde straffen bestraft worden.

Terwijl voor het Integratiedecreet van 29 maart 2013 de strafrechtelijke handhaving verspreid zat over zowel het Kamerdecreet als de Vlaamse Wooncode bracht dit Integratiedecreet de strafrechtelijke handhaving samen in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. De misdrijven van krotverhuur uit het Kamerdecreet zijn strafbaar gebleven, maar nu op basis van de Vlaamse Wooncode. Wel werd door het Integratiedecreet de strafmaat verlaagd (de rechter heeft sindsdien de keuze tussen een geldboete of een gevangenisstraf of een combinatie van beide), waardoor op basis van de algemene principes van het strafrecht deze mildere straf onmiddellijk toegepast kan worden.

“Aldus moet een kamer ook als woning gezien worden. Dit was trouwens ook voordien reeds het geval nu een kamer immers voldoet aan de definitie van woning zoals opgenomen in art. 2, § 1, 31° Vlaamse Wooncode. De verhuring van een verkrotte kamer was dus ook vóór het Integratiedecreet reeds strafbaar op basis van art. 20, § 1 Vlaamse Wooncode (zie Vandromme T., “De (voorlopig?) laatste fase in de optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het Integratiedecreet van 29 maart 2013”, R.W. 2013-2014, 491). Vermits door het Integratiedecreet niets werd gewijzigd aan de kwaliteitsvereisten zelf, zoals vastgesteld in het technisch verslag, blijft het misdrijf inhoudelijk exact hetzelfde.”

(Hof van beroep Brussel, 7 april 2014, nr. 2013BC603)

“Het Kamerdecreet werd met ingang van 11 augustus 2013 opgeheven door artikel 34 van het voormelde decreet van 29 maart 2013.

De feiten van de telastleggingen B1 en B2 waren ten tijde van de feiten inbreuken op de artikelen 4, 6 en 7 van het Kamerdecreet en waren strafbaar gesteld door artikel 17, lid 1 en 2, 1° van het Kamerdecreet met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van € 1000 tot € 100 000.

De feiten zijn sinds 11 augustus 2013 inbreuken op artikel 5, § 1 en § 2 van de Vlaamse Wooncode en artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (B.S. 1 augustus 2013) en strafbaar gesteld door het artikel 20, § 1, eerste en derde lid van de Vlaamse Wooncode met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van € 1000 tot € 100 000 of met één van die straffen alleen.

De feiten van de telastleggingen B1 en B2 zijn nog steeds strafbaar.”

(Hof van beroep Gent, 16 mei 2014, nr. C/834/2014)

³ 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).

⁴ De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdecimen (voor misdrijven gepleegd na 1 januari 2012 x 6).

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**. Dit werd in 2014 uitdrukkelijk bevestigd door het Hof van Cassatie⁵.

Terwijl de administratieve procedure een gedoogzone heeft waarbinnen geen ongeschiktverklaring kan uitgesproken worden (bij gebreken die leiden tot maximaal 14 strafpunten), geldt de strafprocedure vanaf 1 gebrek, d.w.z. vanaf 1 strafpunt.

“Artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode gebruikt de termen ‘niet voldoet’ en beperkt de strafbaarheid niet tot die situaties waarbij het aantal strafpunten zo groot is dat de woning ongeschikt dient te worden verklaard.”
(Correctionele rechtbank Leuven, 18 maart 2014, nr. 674)

Dit wil echter niet zeggen dat de Vlaamse Wooninspectie optreedt tegen alle gevallen van krotverhuur. Er wordt gewerkt met prioriteiten zodat enkel de zwaarste gevallen van krotverhuur strafrechtelijk worden aangepakt. We verwijzen hiervoor naar punt 1.4.2 van dit jaarverslag.

Zowel het verhuren (met huurcontract) als het ter beschikking stellen van een verkrotte woning of kamer is strafbaar, zelfs het ‘gratis’ ter beschikking stellen.

“Artikel 20, §1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt niet alleen het verhuren van een woning die niet voldoet, strafbaar, maar ook het ter beschikking stellen met het oog op bewoning. Het feit dat de bewoners geen vergoeding verschuldigd waren voor de bewoning of de nutsvoorzieningen, doet dan ook niet ter zake bij de beoordeling van een inbreuk op deze bepaling, nu het louter ter beschikking stellen met het oog op bewoning reeds volstaat.”

(Correctionele rechtbank Turnhout, 20 maart 2014, nr. 516)

“De beweringen dat geen huurgelden werden ontvangen zijn irrelevant, nu ook het louter ter beschikking stellen strafbaar is gesteld. Dit laatste was in casu onbetwistbaar het geval.”

(Hof van Beroep Gent, 12 september 2014, nr. C/1299/2014)

Daarmee wordt gewezen op de verantwoordelijkheid van een verhuurder of persoon die een woning (gratis

ter beschikking stelt. De gebreken op het technisch verslag kunnen immers de gezondheid of zelfs het leven van de bewoners aantasten. Dat de gebrekkige woning niet uit winstbejag ter beschikking werd gesteld kan mogelijks meespelen bij de straftoemeting, maar heeft geen invloed op de strafbaarheid zelf. Wij verwijzen op dit vlak graag naar volgende vergelijking: **iedereen zou het onaanvaardbaar vinden om uit vriendelijkheid of menslievendheid een auto zonder remmen ter beschikking te stellen aan iemand; het ter beschikking stellen van een woning met ernstige gebreken, zelfs indien men dit doet uit vriendelijkheid of menslievendheid, is even onaanvaardbaar.**

Indien van krotverhuur een **gewoonte** wordt gemaakt, worden de straffen verzwaaard tot een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en/of een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro⁶.

“Voor de tenlastelegging A wordt voor eerste, tweede en derde beklagde voorzien dat het om een gewoonte gaat. Gelet op de bijzonder ruime incriminatieperiodes voorzien onder de tenlastelegging A, werd door het OPENBAAR MINISTERIE terecht in deze verzwarende omstandigheid voorzien. Dit geldt ook voor de tenlastelegging B voor eerste, tweede en derde beklagde.”

(Correctionele rechtbank Dendermonde, 20 oktober 2014, nr. 3079)

Bij veroordeling wegens krotverhuur kan het parket bovendien ook de **verbeurdverklaring** vorderen van de ontvangen huurgelden (artikel 42, 3° van het Strafwetboek). In de loop van 2014 werd de Probatielwet gewijzigd, waardoor de verbeurdverklaring steeds effectief is en dus niet meer met uitstel kan worden opgelegd.

“Ter zitting van het hof van 26 mei 2014 stelde de beklagde dat hij netto niets overhield van deze huuropbrengsten daar hij zijn lening voor de aankoop van het pand diende af te betalen. Ook deze afbetaling van zijn lening vormt een vermogensvoordeel in hoofde van de beklagde.”

(Hof van Beroep Brussel, 23 juni 2014, nr. C/699/14)

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-

⁵ Cass. 9 september 2014, P.13.1844.N, www.cass.be.

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

verbaal van de wooninspecteur gelden tot bewijs van het tegendeel.

“Gezien de wooninspecteurs dienen beschouwd te worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, gelden hun vaststellingen bij proces-verbaal tot het bewijs van het tegendeel. Inzake wordt, wat de in het aanvankelijk proces-verbaal vastgestelde gebreken betreft, het bewijs van het tegendeel door de beklagde niet geleverd.”

(Hof van Beroep Brussel, 23 juni 2014, nr. C/699/14)

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

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

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, de gevangenisstraf en de geldboete verplicht samen moeten worden opgelegd 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 Vreemdelingenwet⁷).

De herstellvordering

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

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

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

ting van de verhuring of verkoop van het pand is niet voldoende.

*“De verkoop van het pand bevrijdt de overtreder niet van zijn herstellplicht, noch van zijn plicht om het herstel te laten vaststellen of zelf aan te tonen. De herstellvordering heeft immers als **principiële doelstelling het volledige herstel te verkrijgen van een pand, zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is**. De intentie die de overtreder heeft over de bestemming van het pand of het gegeven dat hij dit heeft verkocht zijn niet van aard de realisatie van de voormelde doelstelling te kunnen garanderen. Enkel de uitvoering van de herstellmaatregel kan de voor de*

⁷ 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.

rechter gevorderde herstelmaatregel zonder voorwerp maken.”

(Hof van Beroep Gent, 19 december 2014, nr. C/1856/2014 – eigen onderlijning)

“De stopzetting van de verhuring brengt in beginsel het einde mee van het vervolgd misdrijf, maar brengt niet mee dat de gebreken zijn weggewerkt. De herstellvordering van de wooninspecteur strekt tot het realiseren van de (thans) in artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Zolang het bewijs van het herstel niet is geleverd, kan de herstellvordering regelmatig worden uitgeoefend.”

(Hof van Beroep Gent, 7 maart 2014, nr. 444/2014)

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 herstellvordering, nl. een volledig herstel van de verkrotte woonentiteiten verwezenlijken⁸. Door te eisen dat de panden volledig worden hersteld, wordt getracht die panden definitief uit het circuit van de slechte panden te halen. Ook dit principe werd in 2014 door het Hof van Cassatie uitdrukkelijk bevestigd in 3 arresten van 6 mei 2014 en werd nadien ook expliciet overgenomen door de hoven van beroep en de rechtbanken⁹.

“Uit de tekst van de Vlaamse Wooncode, de ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat de herstelmaatregel bestaande in het bevel om werken aan de woning uit te voeren om die te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, strekt tot integraal herstel. Het herstel moet, behoudens in het geval van kennelijke onredelijkheid, worden bevolen voor alle gebreken aan de woning, voorwerp

van het misdrijf krotverhuur, zodat die woning opnieuw voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Een dergelijke herstellvordering kan slechts zonder voorwerp worden verklaard indien de rechter vaststelt dat de woning voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. De enkele vaststelling dat is verholpen aan de gebreken welke aanleiding hebben gegeven tot de strafvervolgving, volstaat daartoe niet.”

(Hof van Cassatie, 6 mei 2014, P.12.0355.N)

“Ten onrechte menen de beklagden dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden omdat aan de tweede beklagde inmiddels een bouwvergunning is toegekend en de uitvoering van die werken al is aangevat en 50% is uitgevoerd overeenkomstig de toegekende vergunning. De herstellvordering kan immers slechts zonder voorwerp worden verklaard indien de rechter vaststelt dat de woning voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Dat de woning aan die normen voldoet wordt door de beklagden niet aangetoond.”

(Hof van Beroep Gent, 20 juni 2014, C/1040/2014)

“Tijdens een controle d.d. 08.01.2015 werd vastgesteld dat het pand in renovatie is, in uitvoering van de aan de nieuwe eigenaar afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor 3 woonentiteiten. Ten tijde van de controle was het pand echter volledig gestript en teruggebracht tot een ruwbouw, met verwijdering van alle leidingen en voorzieningen.

Het feit dat aan de nieuwe eigenaars van het pand een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van 3 appartementen, maakt de herstellvordering echter niet zonder voorwerp, noch vervallen. De herstellvordering werkt in rem, zodat een vervreemding van het onroerend goed geen invloed heeft op de actualiteit van de herstellvordering.

Zolang deze afgeleverde voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning niet volledig is uitgevoerd, heeft er geen herbestemming plaatsgevonden, en is de herstellvordering zoals gesteld en gehandhaafd door de wooninspecteur nog steeds actueel.

De finaliteit van de herstellvordering is steeds de verbetering van de woonkwaliteit. Door enkel het gebouw te strippen, wordt deze finaliteit niet bereikt. Een inte-

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

9 Cass. 6 mei 2014, P.12.0355.N, Cass. 6 mei 2014, P.12.0853.N, Cass. 6 mei 2014, P.12.1892.N.

grale uitvoering en afwerking van het gebouw volgens de bepalingen van de aan de nieuwe eigenaar afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor 3 woonentiteiten is vereist opdat de herstellvordering haar finaliteit zou bereiken en derhalve zonder voorwerp zou worden.”

(Hof van Beroep Antwerpen, 11 maart 2015, nr. C/334/2015)

De herstellvordering zal dus pas zonder voorwerp zijn wanneer de wooninspecteur kan vaststellen dat er op het ogenblik van de hercontrole geen enkel gebrek meer overblijft.

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. Door de huisvestingsbestemming weg te nemen, wordt vermeden dat in de toekomst mensen worden gehuisvest in panden met slechte woningkwaliteit.

*“Het hof dient aldus vast te stellen dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is om in het pand het aantal woonegelegenheden tot meer dan twee te wijzigen. In de herstellvordering werd bijgevolg terecht gesteld dat die wijze van herstel niet kan, aangezien de betrokkene dan zou veroordeeld worden om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen. De stedenbouwkundige inbreuk zou daardoor ook worden bestendigd. **De huisvestingsbestemming van de gebouwtjes in het straf-dossier aangeduid met de nummers 112B en 112C moet ongedaan worden gemaakt, zodat de herbestemming of de sloop van het pand, voor zover de sloop niet verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, de enige mogelijke herstellmaatregel is.”***

(Hof van Beroep Gent, 27 maart 2015, nr. C/516/2015 – eigen onderlijning)

De veroordeling tot herbestemming of sloop is een uitzonderingsmaatregel. Enkel indien het herstel van alle gebreken niet mogelijk is, moet de herbestemming of sloop opgelegd worden. Anders moet

de rechter het herstel van alle gebreken bevelen. Hij heeft dus geen opportuniteitskeuze.

“Uit het alternatieve karakter van de herstellmaatregel van herbestemming of sloop volgt dat indien de rechter vaststelt dat deze herstellmaatregel niet kan worden bevolen omdat niet blijkt dat de stedenbouwkundige toestand van het onroerend goed het bevelen van een integraal herstel belet, hij ertoe gehouden is het integraal herstel als principiële herstellmaatregel te bevelen, behoudens kennelijke onredelijkheid.”

(Hof van Cassatie, 2 december 2014, P. 14.1254.N)

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

Het is belangrijk dat aan het opleggen van een herstellmaatregel een **dwangsom** wordt gekoppeld. De dwangsom is immers een efficiënt middel om de veroordeelde er toe aan te zetten effectief de 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 **decretale 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 geïndexeerd¹⁰.

¹⁰ Vanaf 1 januari 2015 bedragen de vergoedingen 64,48 euro voor een woning en 90,28 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 12,90 euro vanaf de tweede kamer.

“Sinds het bestreden vonnis zijn er geen bijkomende gegevens beschikbaar over de uitvoering van het herstel. Het kan de wooninspecteur niet worden verweten dat er geen controle werd gedaan om na te gaan of het gevorderde herstel werd uitgevoerd. Dergelijke controle vindt immers pas plaats nadat de overtredders conform artikel 17bis, § 6 van het Kamerdecreet, thans artikel 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van het uitgevoerde herstel op de hoogte hebben gebracht en nadat zij de vergoeding voor de controle hebben betaald. Artikel 20bis, § 6 van de Vlaamse Wooncode houdt bijgevolg een omkering van de bewijslast in; eens de bevoegde overheid een herstellvordering heeft uitgebracht, dient de overtredder het initiatief te nemen om een melding van herstel te doen. Zolang geen melding van herstel werd gedaan, moet de rechter er in de regel van uitgaan dat het herstel nog niet werd doorgevoerd.”

(Hof van Beroep Gent, 7 maart 2014, nr. 444/2014)

Om **kandidaat-kopers van panden waarop een herstellvordering rust beter te beschermen**, werden decretaal 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 20quinquies 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 proces-verbaal van uitvoering worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor (artikel 20ter 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 20quater van de Vlaamse Wooncode).

Eveneens ter bevordering van de informatieverstrekking is het **register van herstellvorderingen** (artikel 20bis, § 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 driemaandelijks geactualiseerd.

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 rech-

ter). 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.

Door krotverhuurders (strafrechtelijk) te sanctioneren wordt het maatschappelijk leed dat door het misdrijf werd veroorzaakt 'hersteld'. De krotverhuurder krijgt een straf voor het overtreden van de strafwet. Voor de meest ernstige gevallen van krotverhuur is een straf zeker gerechtvaardigd. Hen enkel verplichten het pand te herstellen volstaat niet.

Bovendien gaat van bestraffing een preventieve werking uit: enerzijds een algemene preventie, waarbij potentiële krotverhuurders worden ont-raden om effectief tot krotverhuur over te gaan; anderzijds een bijzondere preventie waarbij duidelijk wordt gemaakt aan de krotverhuurder in kwestie dat zijn gedrag niet getolereerd werd en waarbij hij wordt aangespoord in de toekomst

geen gelijkaardig gedrag meer te vertonen.

- 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. Ook van de herstellvordering gaat een preventieve werking uit: enerzijds een algemene preventie waarbij potentiële of effectieve krotverhuurders wordt duidelijk gemaakt dat krotverhuurders effectief worden gedwongen tot herstel; anderzijds een bijzondere preventie waarbij de krotverhuurder in kwestie na herstel niet meer aan krotverhuur kan doen omdat het pand inmiddels voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

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 overbevoording – 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. Ongeschikte en onbewoonbare woningen die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden

Voor zowel de ongeschikte woningen als de onbewoonbare woningen die verder of opnieuw verhuurd

worden, geldt dat de administratieve procedure volledig 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 werd met ingang van 1 januari 2015 iets ruimer geformuleerd. Terwijl voordien enkel onbewoonbare woningen (dit zijn woningen met een onmiddellijk ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico voor de bewoners) en ernstig ongeschikte woningen werden gevisieerd, werd dit uitgebreid naar alle woningen waarop een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid rust. Het gaat immers telkens over verhuurders die via de administratieve procedure voldoende werden ingelicht over de slechte staat van hun woning en die binnen een redelijke termijn hebben nagelaten aan de gebreken te verhelpen. Zij kunnen zich niet excuseren op basis van onwetendheid of goede trouw.

Aan de gemeenten die meldingen doorgeven van verdere verhuur of nieuwe verhuur van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde panden wordt wel

gevraagd zelf de verhuurder aan te sporen te herstellen, desnoods onder dreiging van strafrechtelijke handhaving. De Vlaamse Wooninspectie kan fungeren als stok achter de deur.

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, d.w.z. zonder voorafgaandelijk de administratieve procedure te doorlopen. 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 onderzoeksoopdrachten uit-

schrijven aan de wooninspecteur. Er wordt evenwel gevraagd rekening te houden met de begrensde personeelsbezetting van de Vlaamse Wooninspectie (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 valt, wordt het dossier voor verdere opvolging doorgegeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Voor dossiers die wel binnen de prioriteiten vallen, zal een herstellvordering 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 blootstellen 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 er geen bevredigend resultaat bereikt (bv. verderzetting van verhuur

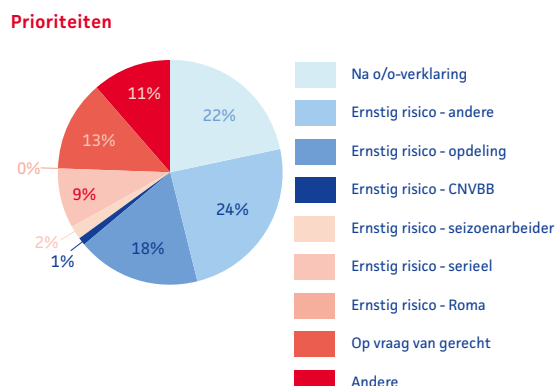
ondanks een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit – zie prioriteit 1), ofwel is de administratieve procedure niet geschikt om het concrete geval van krotverhuur aan te pakken (bv. wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning).

Een uniform beleid over heel Vlaanderen is zeer belangrijk. Daarom wordt de toepassing van de prioriteiten nauwgezet opgevolgd vanuit de centrale dienst te Brussel en vindt regelmatig overleg plaats tussen alle wooninspecteurs. Bij twijfel beslist de centrale dienst zodat de gelijke toepassing in de vijf Vlaamse provincies gegarandeerd blijft.

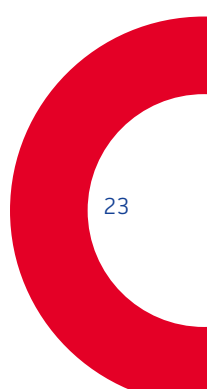
Uit de monitoring van de prioriteiten blijkt dat de verdeling over de drie prioriteiten als volgt is: in 21,85% wordt ter plaatse gegaan na een ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring, in 53,97% omdat er een duidelijk vermoeden van een ernstig risico is en in 12,91% op vraag van het gerecht. Deze verdeling komt grotendeels overeen met de verdeling sinds invoering van de nieuwe prioriteiten in december 2011. Wel valt op dat het aantal controles na aflevering van een huiszoekingsbevel door de onderzoeksrechter jaar na jaar terugloopt.

	Grootsteden		Regionale steden		Andere steden en gemeenten		Totaal	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Na o/o-verklaring	30	38,46%	13	20,97%	23	14,20%	66	21,86%
Ernstig risico - andere	19	24,36%	11	17,74%	44	27,16%	74	24,50%
Ernstig risico - opdeling	9	11,54%	3	4,84%	41	25,31%	53	17,55%
Ernstig risico - CNVBB	1	1,28%	0	0,00%	3	1,85%	4	1,32%
Ernstig risico - seizoenarbeider	0	0,00%	1	1,61%	5	3,09%	6	1,99%
Ernstig risico - serieel	4	5,13%	10	16,13%	12	7,41%	26	8,61%
Ernstig risico - Roma	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Op vraag van gerecht	11	14,10%	13	20,97%	15	9,26%	39	12,91%
Andere	4	5,13%	11	17,74%	19	11,73%	34	11,26%
TOTAAL	78	100,00%	62	100,00%	162	100,00%	302	100,00%

Wanneer we de eerste prioriteit (na ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring) verder bekijken, zien we dat in 21,85% van de gevallen waarin een pand dat niet als hercontrole werd onderzocht, op minstens één van de woonentiteiten al een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid rustte. Dit komt overeen met 12,41% van de woonentiteiten waarop een besluit op basis van de Vlaamse Wooncode rustte en 0,94% van de woonentiteiten waarop een besluit op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet rustte¹¹.



¹¹ Het percentage van woonentiteiten waarop reeds een besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid rustte, ligt lager dan het aantal panden met besluit dat werd onderzocht. Dit komt omdat door de wooninspecteur steeds het volledige pand wordt onderzocht (dus ook de woonentiteiten waarop nog geen besluit rustte).



De onderstaande tabel toont ook aan dat in Antwerpen en Gent het aantal woonentiteiten met reeds een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid dubbel zo hoog ligt als het Vlaamse gemiddelde. Deze grootsteden zijn zelf zeer actief op het vlak van woningkwaliteitsbewaking en dat komt dus duidelijk tot uiting in de cijfers.

	Aanvankelijk	Met besluit VWC	Met besluit VWC - %	Met besluit artikel 135	Met besluit artikel 135 - %
Antwerpen-Gent	306	74	24,18%	1	0,33%
Regionale steden	154	19	12,34%	7	4,55%
Andere steden en gemeenten	394	13	3,30%	0	0,00%
TOTAAL	854	106	12,41%	8	0,94%

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 (40,19%), de politie (24,60%) en het parket (8,79%). Ook hier valt op dat het aantal dossiers op initiatief van de onderzoeksrechter terugloopt.

Een melding van de bewoner van de verkrotte woning is in slechts 1,64% van de gevallen de aanleiding voor 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 12,98% 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) of om de controle van panden van seriële eigenaars (dit zijn eigenaars die reeds bij de Wooninspectie gekend zijn voor krotverhuur). Eigen opsporingen van de wooninspecteurs zijn in de huidige personeelsbezetting echter niet meer mogelijk.

Het gaat in deze tabel ook over woonentiteiten waarop een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid rust. Het kan dan gaan over een concreet appartement in een groter gebouw. Indien de Vlaamse Wooninspectie nadien een actie uitvoert in dat pand, zal zij ineens het volledige pand onderzoeken, zodat het probleem integraal aangepakt wordt.

De **gemeente** is dus de grootste 'leverancier' van nieuwe dossiers. Dit past bij de rol van de gemeente als regisseur van het woonbeleid. Gemeenten zijn ook het beste op de hoogte van de concrete situatie op hun grondgebied en kunnen het beste een inschatting maken van de ernst van de kwaliteitsgebreken. De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden hebben bovendien een gunstige invloed op het lokale woningkwaliteitsbeleid en de afstemming met de Vlaamse Wooninspectie.

"Niettegenstaande het op zich geen positief gegeven is dat er regelmatig beroep moet worden gedaan op de hulp van de Vlaamse Wooninspectie, toch wordt een samenwerking steeds als positief ervaren. De aanpak van dergelijke, vaak vergvorderde, dossiers is zo specifiek, zowel wat betreft de woonproblematiek op zich als gerelateerde zaken (illegaliteit, werkomstandigheden,...), dat het voor vele lokale besturen onbegonnen werk is om hierop zelf een gedegen antwoord te bieden. Zowel de ervaring als de resultaten overtuigen keer op keer dat de Vlaamse Wooninspectie niet alleen als instrument op zich, maar ook door de dagdagelijkse werking, een grote meerwaarde betekent in de strijd rond woningkwaliteit. Het grondrecht "wonen" is het uitgangspunt, in een tijd waarin schrijnende leefomstandigheden geheel onverenigbaar zijn met de huidige normen en moderne maatschappij."

Jolien Rogiers – Huisvestingsambtenaar gemeente Zele

“Woningkwaliteit en woningkwaliteitsbewaking zijn onderwerpen waarbij men spontaan de link gaat leggen met grootstedelijke woonproblematiek en alle nevenfactoren die wonen in een grote stad omvatten. Maar ook kleinere steden en gemeenten ontsnappen niet aan huisvestingsproblemen, gevallen van gebrekkige woningkwaliteit tot werkelijke huisjesmelkerij. Steden en gemeenten aan de kust zijn hier geen uitzondering op en hebben gelet op het kusttoerisme, veelal nog een eigen specifieke vorm van woningkwaliteit die onder zware druk staat en een specifieke aanpak vereist.

Een opmerkelijk voorbeeld is de gekende badstad Blankenberge. Niettegenstaande Blankenberge sinds 1270 over de stadsrechten beschikt, is het met zijn 17,4 km² oppervlakte (waarvan 74% onbebouwd) en een kleine 20.000 residentiële inwoners eigenlijk een “groot dorp” in de winter en een “kleine stad” in de zomer. Maar gelet op de zeer dicht bebouwde en oude stadskern, manifesteren er zich de problematieken gelijkaardig als deze van een grootstad.

Lokale woonbeleidsmaatregelen - kwaliteitsbewaking

Burgemeester Patrick De Klerck: “Reeds in 1993 besliste het stadsbestuur om een politieverordening in te voeren op meergezinswoningen die verhuurd worden. In deze verordening werden minimum kwaliteitsnormen en brandpreventiemaatregelen opgenomen. De verordening werd herwerkt in 2004 en afgestemd op de Vlaamse Wooncode. Ondertussen werden een kleine 400 panden gecontroleerd. Dit resulteerde in talloze saneringen, nieuwbouwprojecten en bestemmingswijzigingen. Ook stedenbouwkundig werden een aantal verordeningen ingevoerd die de woonkwaliteit dienen te garanderen. Minimum oppervlaktet, oppervlakte verhoudingen van woonentiteiten, natuurlijke verlichting, enz. werden vastgelegd”.

Huisjesmelkerij

Schepen van Huisvesting Björn Prässe: “Het gericht uitvoeren van woningonderzoeken en de multidisciplinaire aanpak van de wijkdienst van de lokale politie, de stedelijke huisvestingsambtenaar, de bevolkingsdienst en het OCMW resulteerde in het in kaart brengen van enkele toestanden waar het niet louter meer ging om het verhuren van niet conforme woningen, maar er werkelijk sprake was van misbruik en fraude. In een periode tussen 2010 en 2013 escaleerde de toestand in één dossier dermate dat er aan de stedelijke inspectiediensten, de controleurs van Wonen-Vlaanderen, noch aan de politie

toegang werd verschaft tot de woningen. Van uit de hoek van de bewoners van desbetreffende woningen, in vele gevallen sociaal zwakkeren, kwamen signalen omtrent onregelmatigheden met huurwaarborgen, het al dan niet bestaan van contracten en zelfs verplichte mutaties binnen het patrimonium van de verhuurder.

Samenwerking lokaal beleid en Vlaamse wooninspectie

Huisvestingsambtenaar Kristof Jacobs: “Begin 2013 werd door de lokale politie een onderzoek ingesteld naar vermeende huisjesmelkerij, dit naar aanleiding van de bevindingen van de wijkdienst, huisvestingsambtenaar en Wonen Vlaanderen. Er werd een coördinatievergadering belegd met alle betrokken instanties en de Vlaamse wooninspectie. Half mei 2013, vroeg in de morgen, werd de “GO” gegeven voor een gecoördineerde actie waar een dertigtal personen aan deelnamen. De actie werd ondersteund door 3 ploegen van de Vlaamse Wooninspectie, brandweer, de stedelijke huisvestingsdienst en politie. Er werd onder huiszoekingsmandaat op een gesynchroniseerd tijdstip overgegaan tot het uitvoeren van woningonderzoeken in 5 gebouwen van dezelfde eigenaar-verhuurder. De bewoners werden gehoord door de Vlaamse Wooninspectie en de politie. Dit resulteerde uiteindelijk in 23 procedures inzake ongeschikt- en/ of onbewoonbaarheid”. Momenteel loopt het strafrechtelijk onderzoek op z'n einde en kan worden overgegaan tot mogelijke vervolging inzake huisjesmelkerij.

Dergelijke acties zijn eerder uitzondering dan regel binnen de lokale woonkwaliteitsbewaking, maar blijken in bepaalde gevallen zeer efficiënt. Losstaand van het resultaat naar uiteindelijke vervolging toe, is het maatschappelijke effect binnen een stad zoals Blankenberge tastbaar. Het is duidelijk merkbaar dat andere eigenaars / verhuurders die het in het verleden niet erg nauw namen met de woningkwaliteitsnormering zich plots gaan regulariseren of hun patrimonium verkopen.

Finaal kan gesteld worden dat woningkwaliteitsbewaking een onderwerp is waar constant aan gewerkt moet worden. Eén globale aanpak en samenwerking tussen lokale besturen, politie, Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie is essentieel gebleken om tot een goed resultaat te komen. Het praktijkvoorbeeld uit Blankenberge is slechts één van de meerdere cases die aantonen dat een goed afgestemde samenwerking tussen een lokaal bestuur en de Vlaamse Wooninspectie zeer vruchtbaar is.”

Kristof Jacobs – Deskundige huisvesting stad Blankenberge

“In sommige gevallen moet er snel en doortastend opgetreden worden en dan volstaat een administratieve procedure vaak niet. Dankzij de Vlaamse Wooninspectie kan er kordaat gereageerd worden bij ernstige inbreuken. Deze snelle aanpak heeft ook een belangrijke signaalfunctie en fungeert als een duidelijke waarschuwing naar andere overtreeders waarbij duidelijk is dat inbreuken niet getolereerd worden en ernstige gevolgen kunnen hebben.

Wat vooral geapprecieerd wordt, is de duidelijke en ondubbelzinnige communicatie. Op elke vraag of verzoek wordt bovendien zeer snel gereageerd. Ook beschikt de Wooninspectie over een juridische expertise die van onschatbare waarde is voor de gemeenten.”

Wesley Coomans – IGS Wonen aan de Demer

De **politie** ligt in 24,60% van de gevallen aan de basis van een actie van de wooninspecteur. Net zoals de gemeente staat de lokale politie dicht bij de gebeurtenissen in een wijk en kan zij dus goed inschatten in welke mate een optreden van de wooninspecteur vereist is. Ook meldingen van de politie worden afgetoetst aan de prioriteiten en worden desgevallend doorgegeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

“In de schoot van de lokale politie Antwerpen werd in 1999 het project “Krot Op” opgestart, welk door de jaren heen een bijzondere ontwikkeling heeft gekend. Van klein project groeide het in 2001 uit naar een “task force” om uiteindelijk als gespecialiseerde cel een definitieve plaats te krijgen binnen de Lokale Recherche in 2002. In de loop van 2003 werd dit team eveneens een onderdeel van de dienst Leefmilieu.

In 2001 werd een vast team geïnstalleerd, gehuisvest in het kersverse politiecommissariaat van de Handelsstraat. Met dit eerste team werd al snel een versnelling hoger geschakeld en kwam er een afgestemde aanpak met het Antwerpse parket. Aanpak huisjesmelkerij was een prioriteit voor zowel politie, stad als parket. Een gestructureerd handhavingsbeleid, ongezien in België.

In het begin bestonden de controlerende teams enkel uit personeel van stad en politie Antwerpen. Eind 2001 werd de Vlaamse wooninspectie opgericht en in het begin van 2002 werd een eerste gecoördineerde actie een feit.

Uit een eerste evaluatie bleek het gezegde “schoenmaker, blijf bij uw leest” ook hier van toepassing te zijn. Met dit in het achterhoofd werd in 2004 een eerste draaiboek

gemaakt met daarin onderlinge afspraken voor alle deelnemende diensten.

Zo zag bijvoorbeeld een welbepaalde familie een KrotOp-actie eindigen in een vonnis met voor elk familielid 1 jaar voorwaardelijke gevangenisstraf, een boete van € 27 500, verbeurdverklaring van de huurgelden en van 5 van hun 7 panden. In het kader van het gecoördineerd aanpakken van de huisjesmelkers in het Antwerpse werden er in totaal 11 grote dossiers afgehandeld via dossiers bij de onderzoeksrechter. De laatste 15 jaar werden 219 gezamenlijke controles uitgevoerd. Wat in deze interdisciplinaire groep zeker een succes mag worden genoemd. Als eindnoot kan ik enkel onze samenwerking bewonderen. Zoals in elk gezin wisselen goede en slechte tijden mekaar af, maar de resultaten die wij kunnen voorleggen liegen er niet om. Te merken aan wat zich nog in het straatbeeld afspeelt, denk ik dat onze samenwerking nog wel een tijdje kan doorgaan. Vandaar mijn welgemeende felicitaties aan de huidige actoren in de groep en dat de werking mag blijven evolueren.”

Jozeef Rayen – Commissaris lokale recherche stad Antwerpen

“Ondertussen is er sprake van een jarenlange samenwerking tussen enerzijds de lokale politiezone Noorderkempen (Hoogstraten-Rijkevorsel-Merksplas) en de Wooninspectie te Antwerpen. De Wooninspectie wordt dan ook als een echte (handhavings)partner beschouwd voor de politiezone Noorderkempen in het algemeen en voor de milieucel van de lokale onderzoeksdienst in het bijzonder. Vooral bij het waken over de woonkwaliteit wordt er vaak onderling van gedachten gewisseld en wordt er advies en ondersteuning gevraagd en dit op allerhande gebieden (opmaken PV, verdere opvolging dossier, ...).

Onze politiezone is vrij uitgestrekt en bestrijkt vooral landelijk gebied met uiteraard ook enkele dorps- en stadskeren waaronder deze van de stad Hoogstraten. Wat betreft de bewaking van de woonkwaliteit brengt dit met zich mee dat deze vrij divers zijn.

Er zijn binnen onze politiezone heel wat landbouwbedrijven die seizoenarbeiders te werk stellen. Voor deze in onze politiezone relatieve grote groep van arbeiders wordt er getracht te voorzien in huisvesting. Dit is allermindst een gemakkelijke opgave. Deze woonentiteiten worden vaak opgericht op de gronden van de landbouwers zelf, er wordt tevens ook getracht deze arbeiders onder te brengen op campings, in huurhuizen,... Jammer genoeg gebeurt deze huisvesting niet steeds volgens de voorgeschreven richtlijnen van de Vlaamse overheid en worden er regelmatig inbreuken gesignaleerd en vastgesteld.

Dat de onderzoeken naar de woonkwaliteit van de panden op een objectieve en secure manier dienen te gebeuren, spreekt voor zich. Er wordt door onze politiezone dan ook regelmatig beroep gedaan op de Wooninspectie,

om hun expertise aan te spreken met betrekking tot zulke vaststellingen. Vooral het vaststellen van de gebreken van potentiële verblijven/woningen vraagt een zeer specifieke en technische kennis die bij politiediensten niet onmiddellijk voorhanden is. Door de technisch opgeleide werknemers van de Wooninspectie (ondersteund met extra middelen) worden de panden aan een controle op de woonkwaliteit onderworpen.

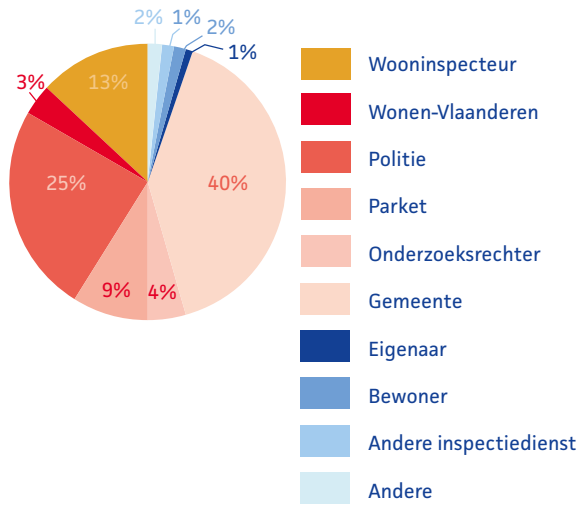
Deze controles hebben vooral als doel eventuele gebreken aan het licht te brengen zodat later de panden in overeenstemming worden gebracht met de minimale kwaliteitsnormen. Bijkomend worden deze (technische) vaststellingen ook aangewend om bijkomende strafrechtelijke inbreuken vast te stellen.

Deze meestal zwaarwichtige strafrechtelijke inbreuken, waaronder uitbuiting van vreemde werknemers, huisjesmelkerij, ...dienen sterk onderbouwd te worden in de desbetreffende processen-verbaal. Als deze PV's kunnen ondersteund worden door een externe partner met een grote technische bagage biedt dit ontegensprekelijk een meerwaarde in de objectieve informatiegaring.

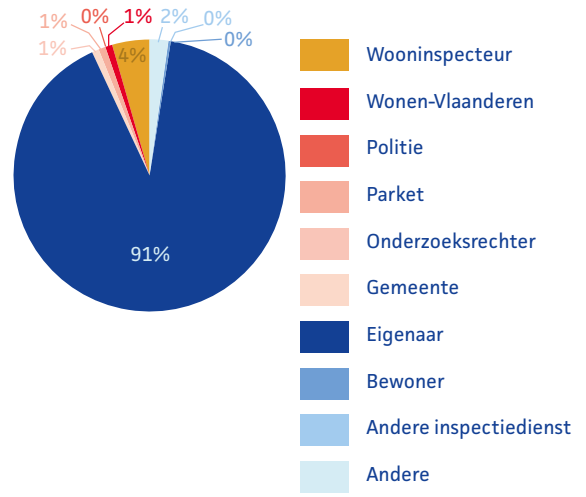
Ondertussen kunnen onze diensten (Wooninspectie-PZ Noorderkempen) bogen op een jarenlange samenwerking. Deze samenwerking blijkt een meerwaarde te zijn voor beide externe partners. Uit het verleden is ontegensprekelijk gebleken dat het advies, de ondersteuning, de samenwerking,... tussen onze diensten een belangrijke meerwaarde heeft betekend in verschillende concrete dossiers en in de handhaving van de ruimtelijke ordening en woonkwaliteit binnen onze politiezone.”

Nico Van den Bulck Lokale recherche - PZ Noorderkempen

Initiatief - aanvankelijke acties



Initiatief van de acties - navolgende acties



Bij **navolgende acties** worden de meeste acties uitgevoerd op vraag van de eigenaar (90,81%), die melding van herstel doet na het opstellen van een

herstellvordering. In 4,26% van de gevallen gaat de wooninspecteur op eigen initiatief terug ter plaatse.

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 een 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 integrale 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 woontentiteiten (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 maakte in 2014 deel uit van het agentschap Inspectie RWO (intern verzelfstandig agentschap zonder rechtspersoonlijkheid). Naast handhaving van de minimale woningkwaliteitsvereisten, nam de afdeling Inspectie eveneens de handhaving van stedenbouwmisdrijven en inbreuken op de regelgeving onroerend erfgoed voor haar rekening. Het agentschap streefde ernaar dat zijn personeelsleden geïntegreerd werkten op de drie beleidsvelden. Op die manier kon een integrale aanpak mogelijk worden.

In het kader van de doelstelling uit het Regeerakkoord 2014-2019 om van de Vlaamse overheid een kleinere doch slagkrachtige overheid te maken met minder administratieve lasten en meer klantvriendelijkheid, werd beslist om het agentschap Inspectie RWO op te heffen. In de loop van 2015 zal de Vlaamse Wooninspectie daarom overgeheveld worden naar het agentschap Wonen-Vlaanderen (eveneens een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid). We zullen hier uiteraard in het jaarverslag 2015 op terugkomen.

De Vlaamse Wooninspectie 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	2
Oost-Vlaanderen	6	2
Limburg	4	2
Brussel	2	0
TOTAAL	23	12

In bijlage 1 vindt u de contactgegevens van de decentrale cellen en de centrale dienst in Brussel.

EN DAAR
ZEGGEN ZE
DAN NIKS
OP
...



JL

2 HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS



2.1. DE VASTSTELLINGEN OP HET TERREIN

2.1.1. AANTAL GEVERBALISEERDE PANDEN EN GEVERBALISEERDE WOONENTITEITEN

Algemeen

In 2014 werden 811 panden geverbaliseerd, goed voor 2.137 woonentiteiten¹². Dat brengt het totaal aantal geverbaliseerde panden sinds de opstart van de Vlaamse Wooninspectie op 6.117 en het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten op 17.655.

Na een daling in 2012 is het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten in 2013 en 2014 terug licht gestegen (in 2013: 791 geverbaliseerde panden en 2.013 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 ¹³	787	2.390
9 – 2010	732	2.219
10 – 2011	746	1.999
11 – 2012	712	1.849
12 – 2013	791	2.013
13 – 2014	811	2.137
TOTAAL	6.117	17.655

De verhouding aanvankelijke – navolgende vaststellingen

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 2014 werden van de 811 geverbaliseerde panden 294 panden aanvankelijk en 517 panden navolgend onderzocht. Het aandeel hercontroles bedroeg dus 63,75%. Dit steeg opnieuw ten opzichte van 2013.

Het gevolg is dat het aantal aanvankelijk geverbaliseerde panden (= nieuw geverbaliseerde panden) daalt, hoewel het totaal aantal geverbaliseerde panden steeg.

	2011	2012	2013	2014
Aanvankelijk	341	347	300	294
Navolgend	405	365	491	517
Percentage navolgend	54,29%	51,26%	62,07%	63,75%
TOTAAL	746	712	791	811

De verdeling aanvankelijk – navolgend bij de woonentiteiten toont dat bij de woonentiteiten het aan-

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

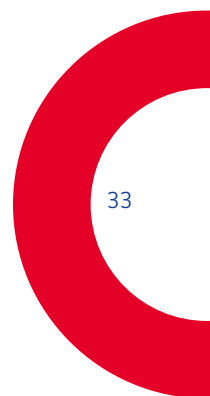
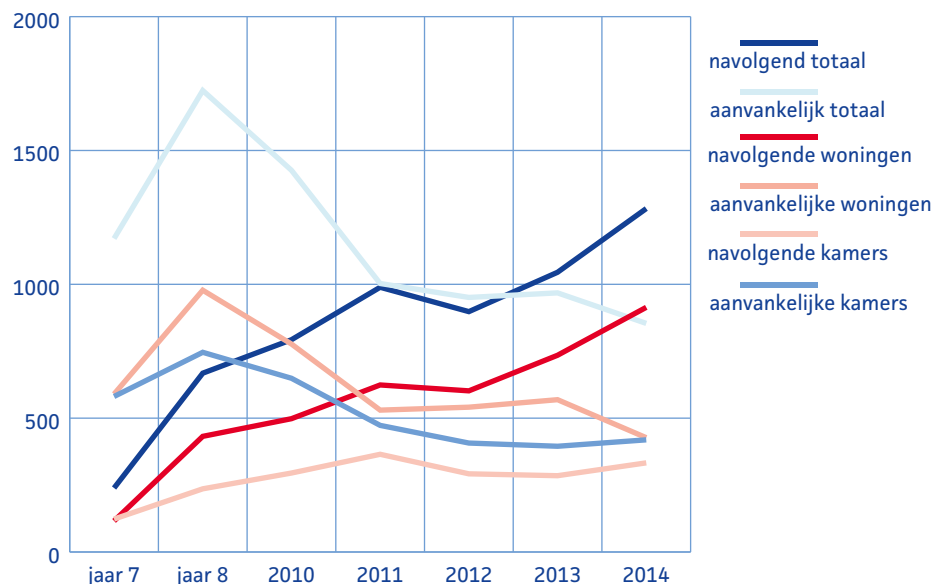
13 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden. Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 630 geverbaliseerde panden en 1.912 geverbaliseerde woonentiteiten.

deel hercontroles iets lager ligt, nl. 60,04%. 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.

	Aanvankelijke vaststellingen	Navolgende vaststellingen	Totaal	Percentage navolgend
Kamers	419	333	752	44,28%
Woningen	427	914	1341	68,16%
CNVBB	8	1	9	11,11%
Niet-woonfunctie	0	35	35	100,00%
TOTAAL	854	1283	2137	60,04%

Overzicht geverbaliseerde woonentiteiten: verdeling aanvankelijke en navolgende vaststellingen



Het betalend karakter van de hercontroles

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 eerste hercontrole is gratis, zodat overtreders worden aangespoord onmiddellijk tot integraal herstel over te gaan. Nieuwe eigenaars hebben eveneens recht op een eerste gratis hercontrole, ook al had de verkoper al één hercontrole laten uitvoeren. Hiermee wordt eveneens geprobeerd om nieuwe eigenaars aan te sporen onmiddellijk tot integraal herstel over te gaan.

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 kamer. Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. Vanaf 1 januari 2015 bedragen de vergoedingen 64,48 euro voor een woning en 90,28 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 12,90 euro vanaf de tweede kamer.

In 2014 werd 22.773,15 euro gestort op rekening van het Herstelfonds voor 201 betalende hercontroles. Gemiddeld bedroeg de vergoeding 113,30 euro. Het laagst betaalde bedrag bedroeg 63,85 euro (voor één zelfstandige woning); het hoogste bedrag was 580,41 euro. Van de 517 uitgevoerde hercontroles waren er 201 betalend (38,88%). In 2013 lag dit percentage op 34,01%. 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 2014 voor 260 panden herstellvorderingen werden opgesteld (zie verder 2.2), heeft dat tot gevolg dat minstens 260 nieuwe hercontroles zullen moeten worden uitgevoerd (verspreid over 2014, 2015, 2016,...). Het aandeel hercontroles zal dus altijd hoog blijven zolang veel herstellvorderingen worden opgesteld.

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

HUURPRIJS KROT VERLAAGD VAN € 550 NAAR € 200

Een woning in Hooglede werd verhuurd in erbarmelijke toestand. De woning werd eerder reeds onderzocht door de gemeente en werd nadien ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Wegens blijvende bewoning werd de Vlaamse Wooninspectie ingescha-

keld. De eigenaar was reeds gekend voor verhuur van een ander gebrekkig pand.

Tijdens de controle door de wooninspecteur werd opnieuw vastgesteld dat de woning ernstige gebreken vertoonde, die resulteerden in een score van 105 punten op het technisch verslag. In de houten dakstructuur werd houtboktor aangetroffen, een lichtpunt zonder armatuur hing dichters dan 60cm van de badrand (omwille van risico op elektrocutie zijn enkel waterdichte armaturen toegelaten), er was insijpend vocht via het dak, verweerde ramen (houtrot, afbladderende verf, ontbrekende mastiek), een verzakking van de vloer in de leefruimte, geen mogelijkheid tot verluchting in de leefruimte en de keuken,... De woning werd opnieuw ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

Volgens de verklaring van de huurder werd geen huurcontract opgemaakt met de verhuurder. De verhuurder had beloofd de woning te renoveren nadat de huurders ingetrokken waren. Dit gebeurde echter niet. Wel werd de huurprijs door de eigenaar zelf verlaagd omwille van de slechte staat van het pand, nl. van € 550 naar € 200. De eigenaar was dus zeer goed op de hoogte van de slechte staat van de woning. Een ongeschikte woning mag echter niet verhuurd worden, ook niet tegen een 'verminderde' huurprijs.

Toen de huurders weigerden hun huur te betalen voor de verkrotte woning zolang deze niet hersteld werd, trachtte de verhuurder de huurders uit te zetten. Uiteindelijk werd een akkoord bereikt tussen huurder en verhuurder dat er een renovatiehuurcontract opgesteld zou worden, maar dat was op het ogenblik van de vaststellingen door de wooninspecteur nog niet gebeurd.

De verhuurder wenste geen verklaring af te leggen en deed evenmin melding van herstel.

Inmiddels ging het parket over tot dagvaarding van de verhuurder voor de strafrechter. De zaak komt voor in het voorjaar van 2015.



MET 2 OP EEN KAMER... VAN MINDER DAN 12M²

In dit dossier dienden Roemeense werknemers zelf een klacht in tegen de zaakvoerders van een tuinbouwbedrijf uit Duffel wegens wantoestanden. Deze zaakvoerders waren bij de Vlaamse Wooninspectie reeds gekend in andere dossiers waar hun werknemers werden gehuisvest in erbarmelijke omstan-

digheden (afgedankte caravans en kleine abominabele kamers gelegen in serres). Naar aanleiding van deze klacht werd de wooninspecteur gevorderd door de Federale Gerechtelijke Politie van Mechelen om controle uit te voeren in de panden waar deze buitenlandse werknemers en seizoenarbeiders werden gehuisvest.

Zo werd er onder andere een controle uitgevoerd in een pand te Sint-Katelijne-Waver. Het huurcontract werd afgesloten met één van de buitenlandse werknemers. Deze persoon stond wel ingeschreven op het betreffende adres maar woonde er in de praktijk niet.

Het pand werd opgedeeld in 7 kamers en werd bewoond door 15 Roemeense arbeiders. Zij betalen **elk** tussen € 100 tot € 250€ per maand aan een Roemeense tussenpersoon. Deze tussenpersoon is tevens de spilfiguur in de andere onderzochte panden waar de Roemeense arbeiders worden gehuis-

vest. Elke kamer was kleiner dan 12m² en werd bewoond door minstens 2 personen die geen familiale banden hadden. Er werden tal van gebreken vastgesteld: elektrocutiegevaar, vocht, onvoldoende ventilatie,... Er was slechts één gemeenschappelijk toilet, een keukentje van 6,62m² en één badkamer voor de 15 bewoners. Doordat dezelfde overtreders over de gemeentegrenzen heen in één gecoördineerde actie kunnen aangepakt worden, kan de Vlaamse Wooninspectie de problematiek geïntegreerd aanpakken.



2.1.2. REGIONALE SPREIDING

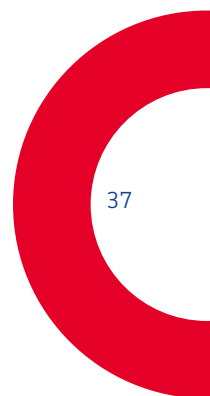
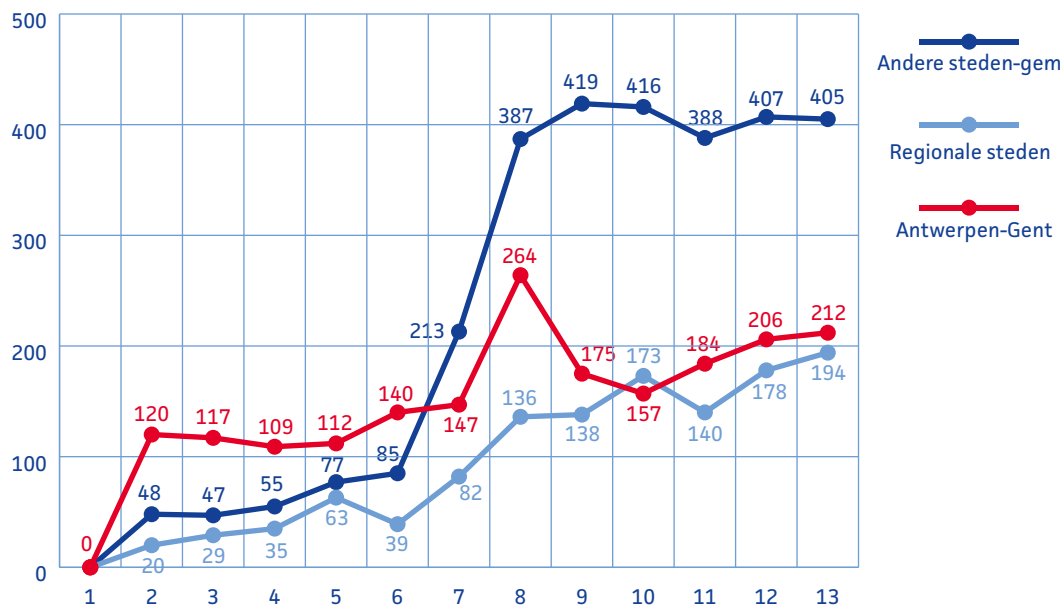
In elk jaarverslag kijken we ook naar de regionale spreiding van het optreden van de wooninspecteurs. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen de grootsteden Antwerpen en Gent, de regionale ste-

den¹⁴ en de andere steden en gemeenten.

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

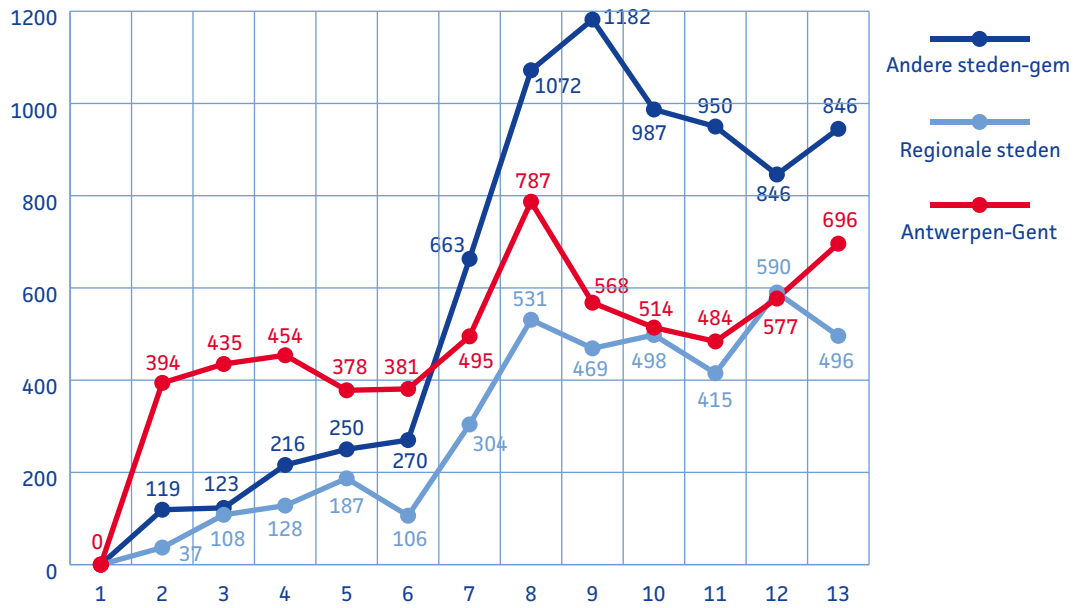
	2014		2013	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen-Gent	212	696	206	577
Regionale steden	194	496	178	590
Andere steden en gemeenten	405	945	407	846
TOTAAL	811	2.137	791	2.013

Overzicht geverbaliseerde panden volgens ligging

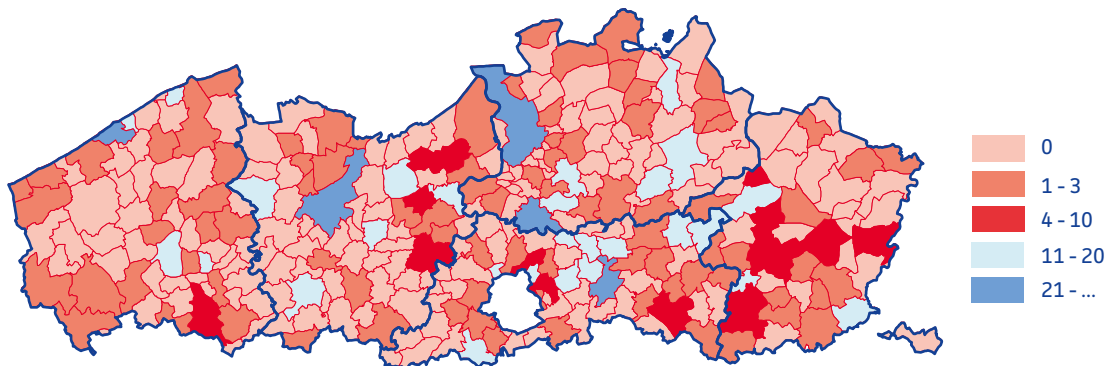


¹⁴ De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

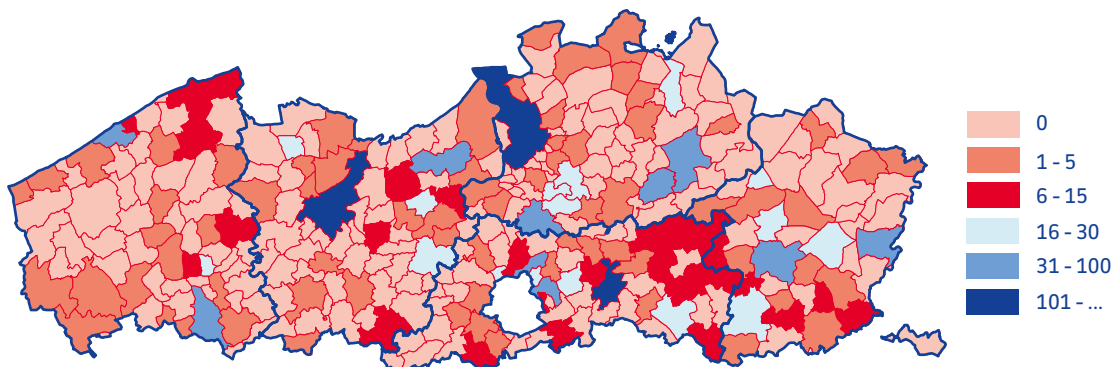
Overzicht geverbaliseerde woonentiteiten per ligging



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° 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°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).

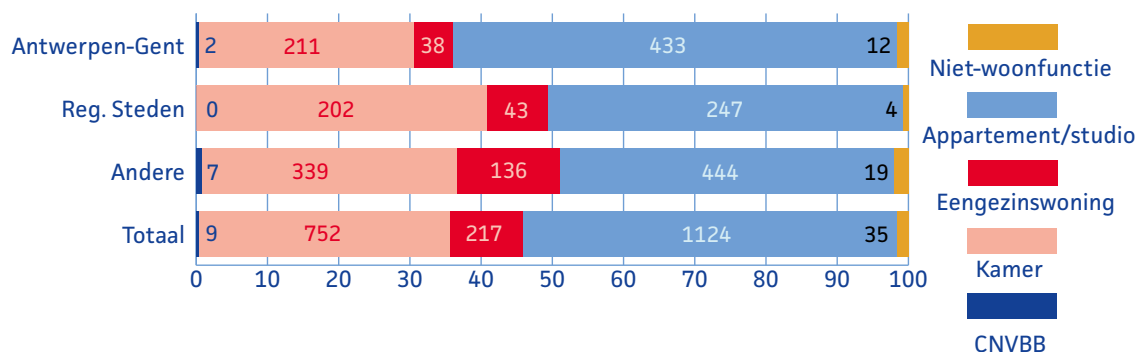
Zoals gezegd werd in 2013 een nieuwe categorie opgenomen in de rapportering: het **lokaal met een niet-woonfunctie**. Aangezien het hier niet om een woonentiteit gaat, valt deze strikt genomen niet onder het toepassingsgebied van de woningkwaliteitsbewaking. Zij zal dus nooit onderzocht worden bij aanvankelijke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

Bij hercontroles daarentegen kan het voorvallen dat de overtreder er voor kiest een woonentiteit te herbestemmen (d.i. de woonfunctie verwijderen) naar een 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 2014 werden 2.137 woonentiteiten geverbaliseerd. Dit totaal is onderverdeeld in 217 eengezinswoningen (10,15%), 1.124 appartementen of studio's (52,60%), 752 kamers (35,19%), 9 constructies niet voor bewoning bestemd (0,42%) en 35 lokalen met niet-woonfunctie (1,64%).

	Aantal	%
Eengezinswoning	217	10,15%
Appartement/studio	1.124	52,60%
Kamer	752	35,19%
Constructie niet voor bewoning bestemd	9	0,42%
Lokaal met niet-woonfunctie	35	1,64%
TOTAAL	2.137	100,00%

Uitgevoerde controles: verdeling volgens woningtype



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 gemiddeld groter zijn. Dit is een vaststelling die jaarlijks gemaakt wordt.

	Panden aanvankelijk		Woonentiteiten aanvankelijk	
	n	%	N	%
Antwerpen-Gent	76	25,85%	306	35,83%
Regionale steden	59	20,07%	154	18,03%
Andere steden en gemeenten	159	54,08%	394	46,14%

De kamers zijn zoals gewoonlijk oververtegenwoordigd in de statistieken van de Vlaamse Wooninspectie. Dit komt omdat de kwaliteit op de kamermarkt zeer vaak ondermaats is en kamerwoningen dus zeer vaak onder de prioriteit van de Vlaamse Wooninspectie vallen. Bovendien dienen eengezinswoningen of appartementen waarin buitenlandse arbeidskrachten worden gehuisvest gekwalificeerd te worden als kamerwoningen wanneer deze buitenlandse arbeidskrachten niet vrijwillig of duurzaam in een woning samenwonen.

“Bezwaarlijk kan worden voorgehouden dat deze onderaannemers/arbeiders, die kennelijk vaak andere waren, een gezin vormden of leefden als gezin. Het feit dat er gemeenschappelijke ruimtes waren die ook gemeenschappelijk werden gebruikt, brengt niet mee dat van een samenleven in gezinsverband, zoals voor de aankoop het geval was, sprake was. Noch de omstandigheid dat de woning in haar totaliteit zou zijn ter beschikking gesteld aan de personen die er in verbleven, noch dat er geen individuele kamernummering was of afzonderlijke belten, noch dat de bewoners er niet gedomicilieerd waren, noch dat de vorige eigenaar niet werd verhoord, noch dat het aantal kamers niet werd gewijzigd, doet aan die vaststelling iets af.”

(HvB Gent, 20 juni 2014, C/1040/2014)

Seizoenarbeiders

Sinds 6 juli 2008 vormen de kamers bewoond door seizoenarbeiders uit de land- en tuinbouwsector een bijzondere categorie, met afwijkende soepelere kwaliteitsnormen. Vanaf 1 januari 2013 geldt een afzonderlijk technisch verslag voor seizoenarbeiders¹⁵.

In totaal werden in 10 dossiers panden gecontroleerd waar seizoenarbeiders werden gehuisvest, goed voor 53 kamers en 59 bewoners.

Bij 6 dossiers ging het over aanvankelijke vaststellingen, waarbij 32 kamers werden onderzocht. Alle kamers waren ongeschikt en 7 waren er onbewoonbaar. Bij 4 dossiers ging het over hercontroles (21 kamers), waarbij werd vastgesteld dat de kamers voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

In één van de dossiers werden 7 seizoenarbeiders aangetroffen in een kelder van een luxueus pand. Er waren in totaal 12 slaapplekken. De bewoners moesten slapen in onafgewerkte ruimten zonder voldoende verlichting en verluchting en verwarmden deze ruimte met een houtkachel en een petroleumkachel. Door de gebrekkige verluchting was er een ernstig risico op co-vergiftiging. De kelder was zeer rudimentair ingericht voor bewoning; de leefruimten waren niet afgewerkt. Zo werden de vloeren (betonvloeren) en de muren (grijze snelbouwsteen) niet afgewerkt. De kamers scoorden 210, 254 en 227 strafpunten. De eigenaar verklaarde tijdens het plaatsbezoek dat hij nog bijkomende kamers wou inrichten in de kelder.



¹⁵ Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 bracht hier nog enkele kleinere wijzigingen aan.



Constructie niet bestemd voor bewoning

In 2014 werden zoals gezegd 9 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.

We vermelden een geval waarin een garagebox achter een appartementsgebouw door de huurder werd

gebruikt als woning. De eigenaar van de garagebox was door de andere bewoners van het appartementsgebouw en door de syndicus al aangesproken, maar reageerde daar niet op. Pas nadat de wooninspecteur een proces-verbaal opstelde, schoot de eigenaar in actie. Hoewel de eigenaar vermoedelijk niet de bedoeling had om de garagebox te verhuren met het oog op bewoning, diende hij als eigenaar zijn verantwoordelijkheid te nemen zodra hij van de bewoning op de hoogte werd gesteld.



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 vereist dat de woningen reeds ongeschikt en/of onbe-

woonbaar zijn verklaard. We verwijzen hiervoor naar het reeds vermelde arrest van het Hof van Cassatie van 9 september 2014¹⁶.

Zoals hoger gesteld 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 woonentiteiten van zeer slechte

kwaliteit zijn. Het toont eveneens aan dat de wooninspecteurs zich werkelijk op de laagste segmenten van de huurmarkt richten.

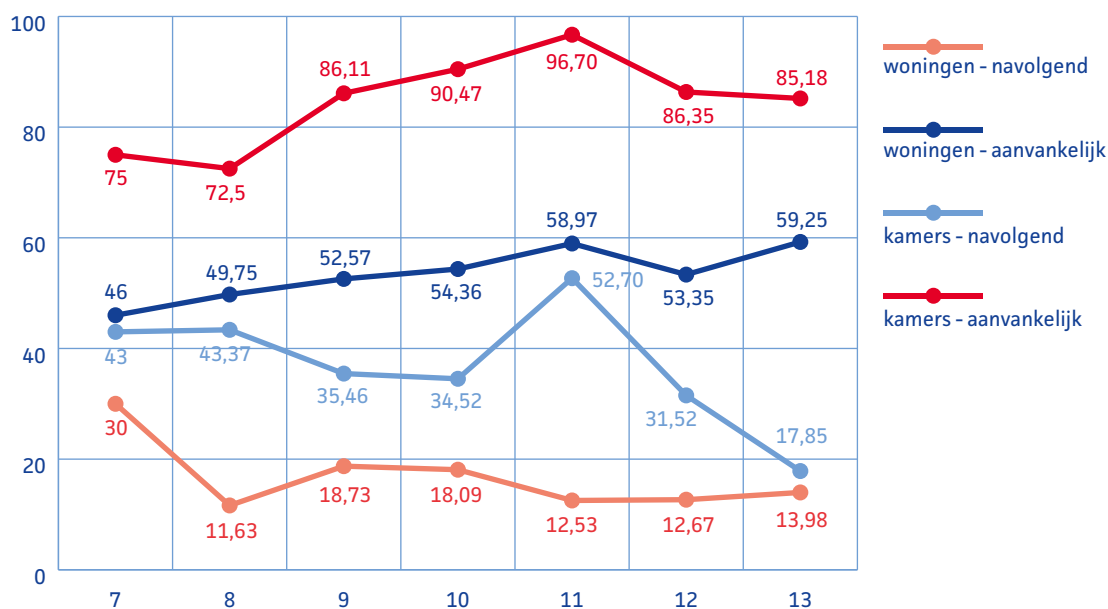
¹⁶ Cass. 9 september 2014, P.13.1844.N, www.cass.be.

	Kamers	Woningen
Aanvankelijke vaststellingen	85,18	59,25
Navolgende vaststellingen	17,85	13,98

Het overzicht in historisch perspectief toont aan dat het gemiddeld aantal strafpunten zich al een tijd stabiliseert. In 2014 daalde het gemiddeld aantal strafpunten bij aanvankelijk gevebaliseerde

kamers, maar steeg het gemiddeld aantal strafpunten bij de aanvankelijk gevebaliseerde woningen. Bij de navolgende vaststellingen was er een daling bij de gevebaliseerde kamers en een lichte stijging bij de gevebaliseerde woningen. De lage strafpuntenaantallen bij de navolgende vaststellingen zijn ongetwijfeld het gevolg van de herstellvordering.

Overzicht gemiddeld aantal strafpunten



44

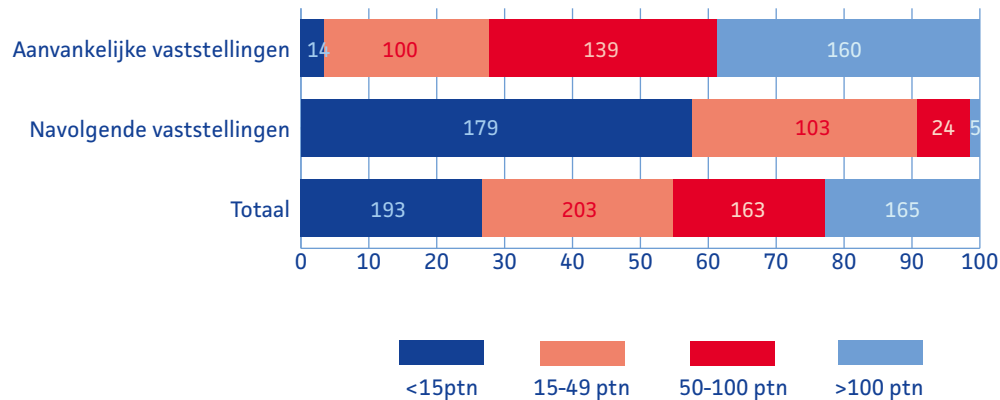
De woningkwaliteit op de kamermarkt is reeds lang slechter dan op de woningmarkt. Dit wordt opnieuw bevestigd op basis van de cijfers van 2014. We nemen

hieronder de cijfers op en verwijzen verder naar wat we hierover schreven in het jaarverslag van 2012¹⁷.

KAMERS

	< 15 ptn	15-49 ptn	50-100 ptn	>100 ptn
Aanvankelijke vaststellingen	14	100	139	160
Navolgende vaststellingen	179	103	24	5
Totaal	193	203	163	165

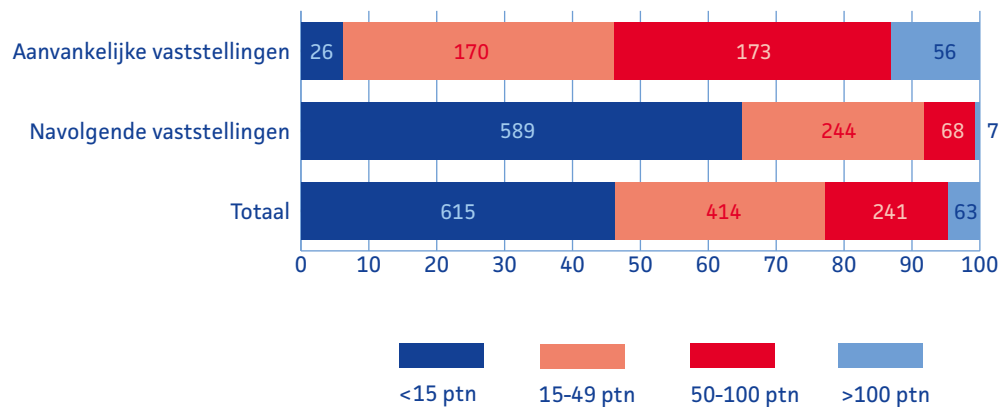
Strafpunten kamers



WONINGEN

	< 15 ptn	<50 ptn	50-100 ptn	>100 ptn
Aanvankelijke vaststellingen	26	170	173	56
Navolgende vaststellingen	589	244	68	7
Totaal	615	414	241	63

Strafpunten woningen



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

vaststellingen gemiddeld 84,70 strafpunten, terwijl appartementen en studio's gemiddeld 53,62 strafpunten behaalden. Eengezinswoningen hebben traditioneel meer strafpunten dan appartementen en studio's.

De aard van de gebreken

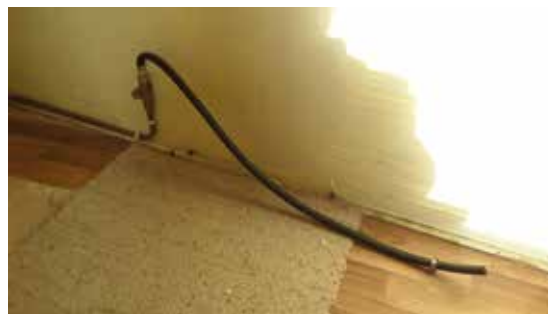
Naar jaarlijkse gewoonte bekijken we ook de aard van de vastgestelde gebreken. Daarbij kijken we vooral naar de aanvankelijke vaststellingen, omdat die het beste beeld geven van de toestand van de door de wooninspecteurs onderzochte krotten.

De traditionele top 3 van gebreken bij **aanvankelijke vaststellingen** bleef in 2014 quasi ongewijzigd: in 74,11% van de gevallen werd een probleem met de elektrische installatie vastgesteld, waardoor er een risico voor elektrocutie of brand aanwezig was. Vervolgens werden in 53,34% van de gevallen vochtproblemen vastgesteld en in 44,75% van de gevallen een probleem met de gas- of stookolie-installatie, met een risico voor ontploffing of brand tot gevolg.



Gebrekkig sanitair komt in 46,90% van de gevallen voor.

We illustreren het risico op ontploffing of brand met twee foto's. Op het eerste zicht lijkt er geen sprake te zijn van een levensgevaarlijke situatie. Maar bij nader onderzoek blijkt dat een gastoestel werd verwijderd en dat dit onoordeelkundig gebeurde, doordat geen stopdop werd aangebracht op de gasleiding. De kraan links op de foto kan per ongeluk opengedraaid worden, waarna het gas de woning zal instromen. Bij het verwijderen van gastoestellen dient de gasleiding daarom steeds afgesloten te worden met een stopdop. Men staat blijkbaar onvoldoende stil bij dit soort van gevaren.



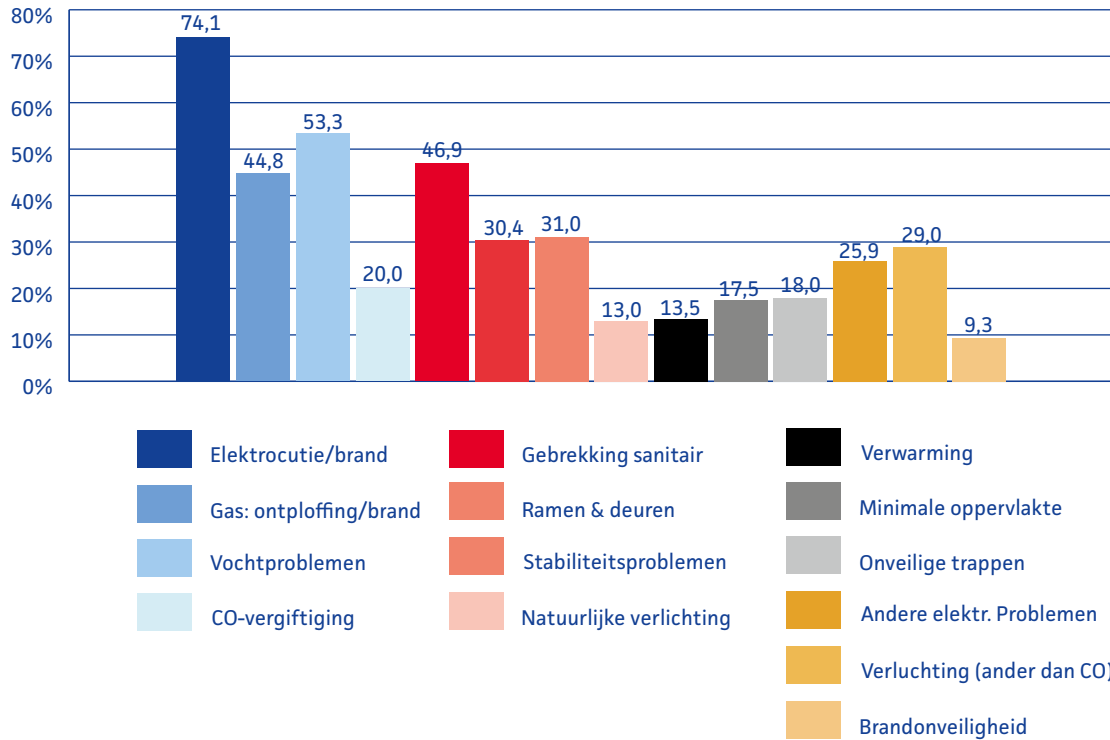
“Het overgrote deel van de concreet vastgestelde gebreken, zoals hierna meer in detail aangehaald, vereist geen bijzondere deskundigheid doch betreft gebreken die op eerste zicht reeds door een leek kunnen worden vastgesteld (bv. barsten, loshangende stopcontacten, afwezigheid van lavabo, ontbrekende trapstijlen, beschadigde bepleistering of tegels, ...); de rechtbank ziet verder ook niet in waarom zou moeten getwijfeld worden aan de bekwaamheid van een wooninspecteur om het onderscheid te maken tussen insijpelend, condenserend, opstijgend of doorslaand vocht, los van het feit dat elk van dergelijk vocht een gebrek uitmaakt, en de rechtbank ziet al helemaal niet in welke meerwaarde enig labo-onderzoek naar de aangetroffen schimmels zou hebben (zelfs indien dergelijk labo-onderzoek zou kunnen uitwijzen dat de aangetroffen schimmels “smakelijk” zouden zijn, kan schimmelvorming in de bewoonde delen van een verhuurd pand niet getolereerd worden); er is volgens de rechtbank ook geen bijzondere deskundigheid vereist om te kunnen vaststellen dat een trap zonder trapleuning of met ontbrekende trapstijlen of traptreden onvoldoende veilig is.”

(Correctionele rechtbank Mechelen, 31 oktober 2014, nr. 1484, p. 6)

“De rechtbank volgt de stelling van beklagden niet dat het niet bewezen is dat de gebreken die door de Wooninspectie werden vastgesteld op 10 augustus 2010, reeds aanwezig waren op 1 juli 2009. (...) Bovendien zijn de gebreken die werd vastgesteld op 10 augustus 2010 van die aard dat ze al geruime tijd en zeker vanaf 1 juli 2009 aanwezig moeten zijn geweest. Bij wijze van voorbeeld verwijst de rechtbank naar het ontbreken van een keukenfunctie of sanitair in bepaalde kamers, de ontoereikende netto-vloeroppervlakte, e.d. Op 10 augustus 2010 waren het buitenschrijnwerk en de beglazing nog steeds beschadigd en gebrekkig. Dergelijke gebreken ontstaan niet ‘plots’, op één welbepaalde dag, maar zijn het gevolg van jarenlange verwaarlozing en gebrekkig onderhoud en het niet naleven van de wettelijke voorschriften ter zake.”

(Correctionele rechtbank Dendermonde, 5 mei 2014, nr. 1571)

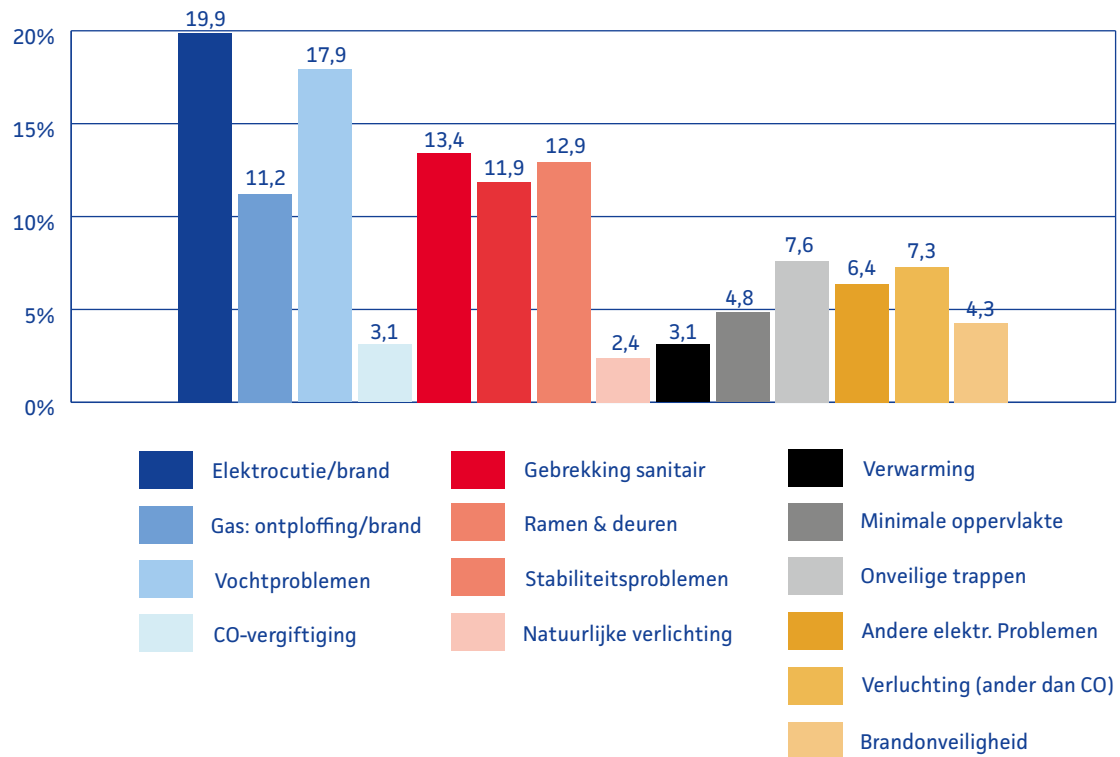
Meest voorkomende gebreken - aanvankelijke acties



Bij de **navolgende vaststellingen** komen problemen met de elektrische installatie nog steeds in 19,89% van de gevallen voor, terwijl in 17,92% van de gevallen nog vochtproblemen en in 11,21% van de gevallen

nog problemen met de gas- of stookolie-installatie worden vastgesteld. Tot slot wordt in 13,42% van de gevallen nog gebrekkig sanitair aangetroffen.

Meest voorkomende gebreken - navolgende acties



De kwalificatie van het pand na het onderzoek

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

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

Er dient benadrukt te worden dat de kwaliteitsvereisten uit 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.

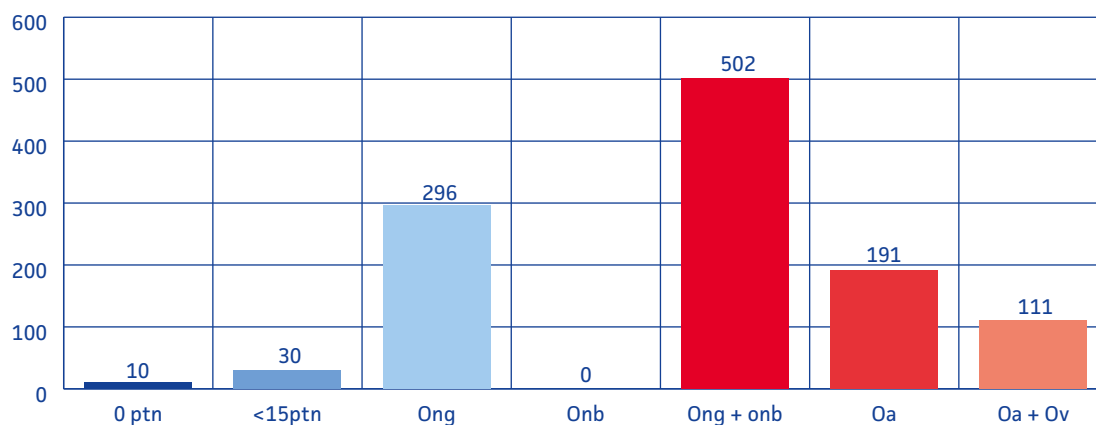
Door de werking van de herstellordering zullen bij de navolgende vaststellingen heel wat woningen geen enkele van de vier kwalificaties meer hebben. Het is immers de bedoeling dat de woning geen gebreken meer heeft (zowel fysieke gebreken als overschrijding van de bezettingnorm).

Bij de **aanvankelijke vaststellingen** is 502 van de 838 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag ongeschikt én onbewoonbaar (= 59,90%). Wanneer we daarbij nog de 296 ongeschikte woonentiteiten voegen, komen we in totaal op 798 woonentiteiten (95,23%) van de 838 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag die minstens 15 strafpunten behalen en/of een ernstig veiligheids- en gezond-

heidsrisico voor de bewoners inhouden. Slechts 40 onderzochte woonentiteiten haalden minder dan 15 strafpunten.

Op het vlak van de bezettingsnorm (maximaal toegelaten bezetting) werd voor 191 entiteiten de onaanpastheid vastgesteld (22,79%) en voor 111 entiteiten de overbewoondheid (13,25%).

Resultaat van de actie - aanvankelijke acties

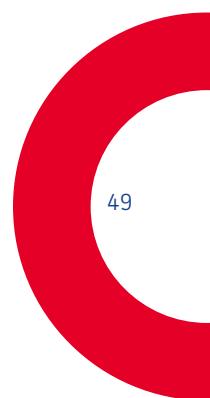
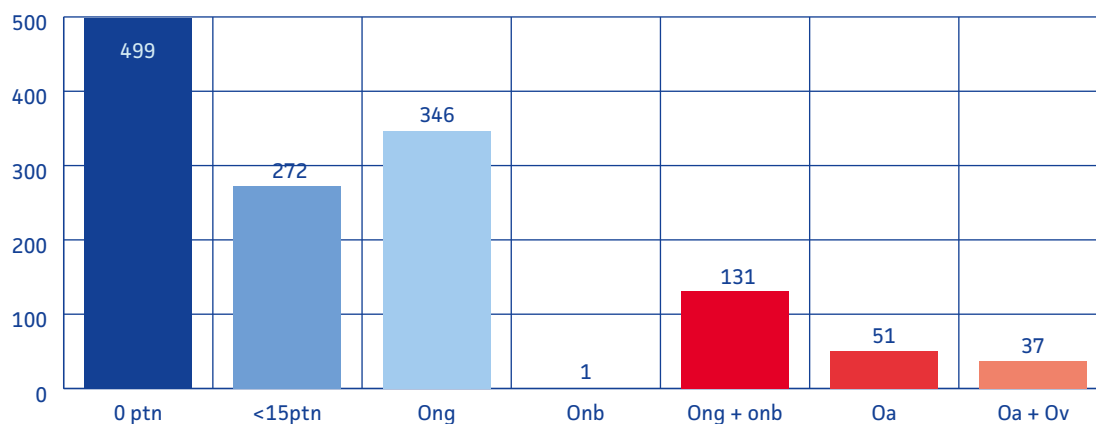


Bij de **navolgende acties** liggen deze cijfers uiteraard een stuk lager. Slechts 346 + 1 + 131 = 478 van de 1.219 onderzochte entiteiten met technisch verslag is ongeschikt en/of onbewoonbaar (39,21%). 51 entiteiten waren nog onaanpast (4,18%) en 37 entiteiten waren nog overbewoond (3,03%). Uiteraard worden die dossiers verder opgevolgd. Een herstellvordering is immers pas zonder voorwerp wanneer de woning volledig voldoet aan de mini-

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

Belangrijk is ook dat voor 499 woonentiteiten een technisch verslag met 0 strafpunten werd opgesteld en voor 272 woonentiteiten een technisch verslag met minder dan 15 strafpunten.

Resultaat van de actie - navolgende acties



2.1.5. DE VERHUURDERS

In totaal werden in 2014 **1.367 verhuurders, tehuurstellers of terbeschikkingstellers geverbaliseerd**¹⁸. 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.

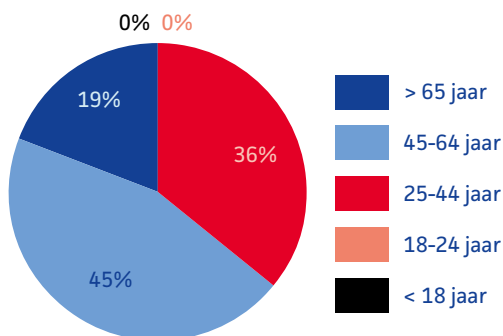
Van de 1.367 geverbaliseerde verhuurders waren er 244 **rechtspersonen** (17,84%). Deze verhouding blijft al enkele jaren grotendeels gelijk. Omdat evenwel steeds de rechtspersoon en de zaakvoerder of bestuurder van die vennootschap worden geverbaliseerd, ligt de verhouding van het aantal woonentiteiten dat door rechtspersonen wordt verhuurd in werkelijkheid een stuk hoger.

Er werden bij de aanvankelijke vaststellingen ook 2 **sociale verhuurders** (sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren) geverbaliseerd. Het ging daarbij over 2 sociale verhuurkantoren, telkens in de provincie Antwerpen. In het ene geval ging het over een sociaal verhuurkantoor dat één appartement verhuurde in een gebouw met drie appartementen. Het merendeel van de gebreken werd nog in de loop van 2014 hersteld. Het herstel van de overige gebreken wordt opgevolgd. Ook in het andere geval ging het over één appartement dat door het sociaal verhuurkantoor werd verhuurd binnen een groter gebouw. De gebreken in dit appartement waren minimaal. Begin 2015 werd vastgesteld dat alle gebreken aan dit appartement waren hersteld.

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

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

Leeftijd verhuurders



	18-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar of ouder
CNVBB	0	2	5	1
Kamer	1	67	120	45
Eengezinswoning	1	90	121	71
Appartement/studio	2	253	282	106

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.

“Wat de argumentatie van de eerste en tweede beklagde in verband met het moreel element van het misdrijf betreft, wijst de rechtbank er op dat voor wanbedrijven die bijkomend in bijzondere wetgevingen werden opgenomen, zoals het geval is voor de Vlaamse Wooncode (daarvoor het Kamerdecreet), minstens onachtzaamheid vereist is, doch dit ook volstaat. Dit wil zeggen dat de verhuurder of terbeschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd. Voor zover de feiten niet wetens en willens gebeurden, was er in ieder

¹⁸ Hieronder zal steeds de term ‘verhuurders’ worden gebruikt, waarmee zowel verhuurders, terbeschikkingstellers als tehuurstellers worden bedoeld.

geval een gebrek aan voorzorg bij de eerste en tweede beklagde **die de staat van hun woning en de concrete bewoning ervan als verhuurders hadden moeten controleren**. Tenslotte dient er op gewezen dat hoewel het de eerste beklagde was die de huurovereenkomsten ondertekende, dit geen afbreuk doet aan de medeverantwoordelijkheid van zijn echtgenote, de tweede beklagde, die ook mede-eigenaar is van de woning en ook heeft toegestaan of aanvaard dat de gebrekkige kamers werden verhuurd.”

(Correctionele rechtbank Gent, 28 januari 2014, nr. 2014/337 – eigen onderlijning)

“Het gebrek aan voorzorg of onvoorzichtigheid bestaat erin dat de beklagde als verantwoordelijke voor de verhuur of terbeschikkingstelling van de kamers nagelaten heeft te controleren of deze wel aan de woningkwaliteitsvereisten, voldeden en dus wel verhuurd mochten worden.

De eis van voorzichtigheid die op de beklagde rust impliceert dat hij, desnoods voorafgaand aan de verhuuring, zich deskundig laat adviseren. De nalatigheid bij het controleren van de woonkwaliteit van de kamers die de beklagde verhuurde staat vast: een aantal gebreken waren evident: het doorbuigen van het plafond in de gemeenschappelijke keuken door regenwater dat op het plat dak blijft staan, vochtschade, structurele barsten, elektrocutiegevaar in de badkamer, risico op brand en ontploffing door tekorten in de gasaansluiting, risico op CO, schimmelvorming, afwezigheid van koud en warm water in de kamers,... Dit vroeg geen enkele deskundigheid om vast te stellen dat de kamers in het pand niet in goede verhuurbare staat verkeerden. De beklagde wist of moest weten dat de kamers die hij verhuurde of ter beschikking stelde, gebrekkig waren.”

(Correctionele rechtbank Hasselt, 22 april 2014, nr. 1034)

“De vastgestelde gebreken zijn van die aard dat de verhuurder ervan op de hoogte was en aldus het algemeen opzet bewezen is. Zelfs indien de beklagde niet op de hoogte was van de vastgestelde gebreken is hij onachtzaam geweest door uit gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid gehandeld te hebben, hetgeen ook strafbaar is. Hij heeft dan nagelaten te controleren of de kamers, studio's en appartementen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij mochten verhuurd worden.”

(Hof van Beroep Brussel, 23 juni 2014, nr. C/699/14)

“De bewering van beklagde dat zonder zijn medeweten huurders zich toegang hadden verschaft tot het pand, is

eveneens niet verschonend. Immers, beklagde dient als eigenaar toezicht te houden op zijn pand en dient maatregelen te treffen om gebeurlijke “bezetters” uit het pand te drijven, hetgeen hij niet heeft gedaan.

De bewering dat de huurders zeer onregelmatig huur betaalden zodat beklagde niet in staat was herstelwerken uit te voeren wegens gebrek aan financiële middelen, heft uiteraard de schuld in hoofde van beklagde niet op. Integendeel, beklagde dient alvorens de panden te verhuren ervoor te zorgen dat de woongelegenheden aan de vereisten van art. 5 van het Woondecreet beantwoorden.”

(Hof van Beroep Antwerpen, 1 oktober 2014, nr. C/1329/2014)

“De beklagde beroept zich op een onoverkomelijke dwaling. Het OCMW zou hem expliciet hebben verzocht om [...] de woning te laten betrekken tot aan zijn dood, goed wetende dat er een aantal mankementen aan de woning waren. Gezien deze vraag tot verderzetting van de bewoning door een openbaar bestuur dat mee het lokaal woonbeleid gestalte geeft, zou de beklagde hebben gedwaald over de verhuurbaarheid van de woning.

Dit verweer kan niet worden gevolgd. Het OCMW staat als openbare dienst immers niet in voor het toezicht op de minimale woonkwaliteitsnormen bij verhuuring; dit is de taak van de Wooninspectie van het Vlaamse Gewest. De tussenkomst van het OCMW bij de verhuuring van de betrokken woning kan dan ook onmogelijk worden gezien als een (verkeerd) advies van of een gedoogbeleid door een bevoegde overheid - deze dienst kan in geen geval toelating geven voor het verhuren van een gebrekkige woning. De beklagde, die overigens gewezen notaris is en dus juridisch niet onbeslagen, kan zich hierdoor ook niet beroepen op een onoverwinnelijke rechtsdwaling.”

(Correctionele rechtbank Gent, 28 oktober 2014, nr. 2014/3400)

Het verhuren van een woning die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet is enkel mogelijk met een renovatiehuurovereenkomst in de zin van artikel 8 van de Woninghuurwet. Opdat de verhuurder niet strafbaar zou zijn op basis van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, moet voldaan zijn aan alle voorwaarden van artikel 8 van de Woninghuurwet.

“Het hof is samen met de wooninspecteur van mening dat de eerste rechter ten onrechte de voorgebrachte huurcontracten beschouwd heeft als renovatiecontracten waardoor de beklagden werden vrijgesproken. Indien deze contracten voldoen aan de voorwaarden van

de renovatiecontracten, waarnaar verwezen in art. 8 van de Woninghuurwet, dan is het inderdaad zo dat de verhuurde woning niet moet voldoen aan de kwaliteitsnormen zoals vermeld in art. 2 van de Woninghuurwet.

Inzake blijkt echter uit het samenlezen van deze contracten en de verklaring van de eerste beklagde ter zitting van dit hof dat dit geen renovatiecontracten betroffen in de zin van voormeld art. 8, conform hetwelk de uit te voeren werken precies moeten omschreven worden alsook de termijn van uitvoering van de werken diende bepaald te worden, hetgeen niet geschiedde. Daarenboven dienden de uit te voeren werken, voorzien in een renovatiecontract, ertoe te strekken het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarde van kwaliteit van art. 2 van de Woninghuurwet, hetgeen inzake niet het geval was nu het enkel de herstelling aan het dak betrof. Daarenboven stelde de eerste beklagde ter zitting van het hof dat het enige doel van de werken was het dak te herstellen en dat dit reeds na twee weken was geschied door er bepaalde platen op te leggen.”

(Hof van Beroep Brussel, 7 april 2014, nr. 2013BC603)

De verhuurders van verkrotte panden weten vaak maar al te goed waar zij mee bezig zijn en trachten hun ongeoorloofde praktijken zo lang mogelijk vol te houden.

“Uit de verklaringen van de buurman blijkt trouwens dat huurders en inboedel voorafgaand aan een aangekondigde controle uit de woning verwijderd werden (huurders vertrokken en inboedel werd tijdelijk, tot na de controle, ingeladen in een vrachtwagen). Tweede beklagde verklaarde tijdens de inspectie dat de huurders het pand ontruimd hadden, maar enkele dagen later konden dezelfde huurders opnieuw in het pand aange troffen worden.”

(Correctionele rechtbank Leuven, 18 maart 2014, nr. 674, p. 5)

“Uit het dossier blijkt verder dat er al langer problemen waren met de verluchting. Verschillende huurders, waaronder ... en ... vroegen eerder al interventie(s) van de verhuurder, beklagde. Ook fabrikant Junkers Servico had reeds op 2 januari 2007 via een aangetekende “schouwbrief” diverse problemen aangekaart en gemeld dat het een levensgevaarlijke situatie betrof. In plaats van de problemen te verhelpen gaf beklagde de huurders de raad om te douchen met een open deur.”

(Correctionele rechtbank Antwerpen, 24 februari 2015, nr. 993, p. 5)

Ook het Leuvense studentenblad Veto besteedt aandacht aan de praktijken van bepaalde verhuurders van k(r)ot(t)en.

“De beruchte kotenmelker A.A. verscheen al meermaals in Veto vanwege de dubieuze praktijken in zijn Leuvens kotenimperium. Om dat imperium te bewaren in tijden van crisis heeft hij als doorgewinterd ‘zakenman’ een waaier van foortrucs achter de hand. Zo probeert hij die vervelende ‘bemoelings van ‘t stad’ om de tuin te leiden. Naar aanleiding van enkele woninginspecties van de stad Leuven werd Veto meermaals gecontacteerd met een gelijkaardig verhaal.

Onze anonieme bron vertelt het verhaal. “Twee kamers waren wel uitgerust met een kitchenette, maar waren te klein voor een studio en mankeerden de wettelijk verplichte dampkap.” Geen wereldnieuws zou je denken, ware het niet dat A. verkoos het probleem op inventieve wijze op te lossen. “Tweemaal verscheen een uur voor de controle een klusjesman in de kamer. De kraan werd vak kundig gedemonteerd, waarna een houten werkblad over aanrecht en kookplaten werd geplaatst. De kitchenette was verdwenen, de kamer was dus geen studio meer en bijkomende werken waren bijgevolg niet meer noodzakelijk. Zeer creatief van meneer A.! Een halfuur na de controle werd de kitchenette weer in oorspronkelijke staat hersteld.”

Misleiding

Het lijkt een fait divers maar A. en enkele andere verhuurders passen dit soort praktijken systematisch toe. In andere gevallen werd een plastic rooster op het plafond geplakt, om de indruk te geven dat een ventilatiesysteem aanwezig was; muren werden overschilderd om schimmel en vochtproblemen te verdoezelen, en brandblusapparaten vervangen door emmers zand.

Andere verhalen gaan over koten die tijdens de kerstvakantie niet toegankelijk waren zonder compensatie voor de huurders, kotbazen die weigerden broodnodige herstellingen aan badkamers en douches uit te voeren, en beloofde verbeteringen aan kamers of gemeenschappelijke ruimtes die nooit uitgevoerd werden.”

(<http://www.veto.be/jg41/veto4116/>)

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 2014 gevebaliseerde panden werden **2.549 bewoners** aangetroffen. Gemiddeld werd een woonentiteit bewoond door 1,84 bewoners (tegenover 1,83 in 2013). Uiteraard verschillen deze gemiddelden per woningtype: een kamer heeft een gemiddelde van 1,41 bewoners, een appartement/studio heeft een gemiddelde van 1,92 bewoners en een eengezinswoning tot slot heeft een gemiddelde van 2,87 bewoners. Bij de berekening van de gemiddelden wordt geen rekening gehouden met leegstaande entiteiten.

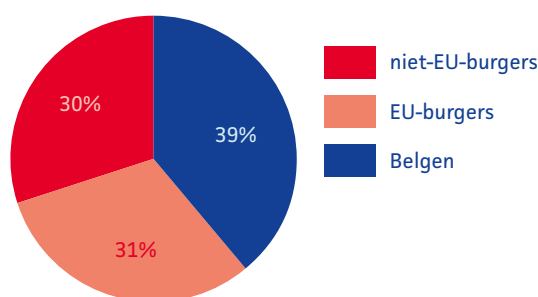
De EU-burgers (niet-Belgen) zijn als volgt onderverdeeld:

Land	Aantal bewoners	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen)	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen)	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen)
	2014	2014	2013	2012
Bulgarije	154	19,59%	19,03%	23,31%
Cyprus	0	0,00%	0,00%	0,00%
Denemarken	0	0,00%	0,00%	0,00%
Duitsland	11	1,40%	0,61%	0,98%
Estland	0	0,00%	0,00%	0,00%
Finland	0	0,00%	0,12%	0,00%
Frankrijk	14	1,78%	1,58%	0,98%
Griekenland	10	1,27%	0,61%	0,25%
Hongarije	11	1,40%	1,33%	1,23%
Ierland	2	0,25%	0,00%	0,25%
Italië	15	1,91%	2,42%	1,96%
Kroatië	9	1,15%	0,24%	Geen lid EU.
Letland	13	1,65%	0,73%	2,09%
Litouwen	9	1,15%	0,97%	0,00%
Luxemburg	0	0,00%	0,00%	0,00%
Malta	0	0,00%	0,00%	0,00%
Nederland	106	13,49%	13,70%	15,34%

De **verdeling op basis van nationaliteit** levert volgend resultaat op: er werden 977 Belgen aangetroffen, 786 EU-burgers (niet-Belgen) en 742 niet-EU-burgers. Deze verhouding is nagenoeg identiek aan vorige jaren.

In totaal werden 79 verschillende nationaliteiten aangetroffen bij de bewoners.

Nationaliteit bewoners



Oostenrijk	0	0,00%	0,00%	0,00%
Polen	147	18,70%	22,18%	18,16%
Portugal	37	4,71%	3,76%	0,98%
Roemenië	156	19,85%	21,45%	24,29%
Slovenië	1	0,13%	0,00%	0,49%
Slowakije	47	5,98%	6,42%	7,12%
Spanje	38	4,83%	2,67%	2,09%
Tsjechië	1	0,13%	0,97%	0,12%
Verenigd Koninkrijk	5	0,64%	1,21%	0,37%
Zweden	0	0,00%	0,00%	0,00%

Op basis hiervan blijkt dat de Polen, Roemenen en Bulgaren nog steeds oververtegenwoordigd zijn onder de EU-burgers (niet-Belgen), zij het iets minder dan in 2013. Samen maken deze drie nationaliteiten 58,14% van het totale aantal EU-burgers (niet-Belgen) uit (tegenover 62,66% in 2013).

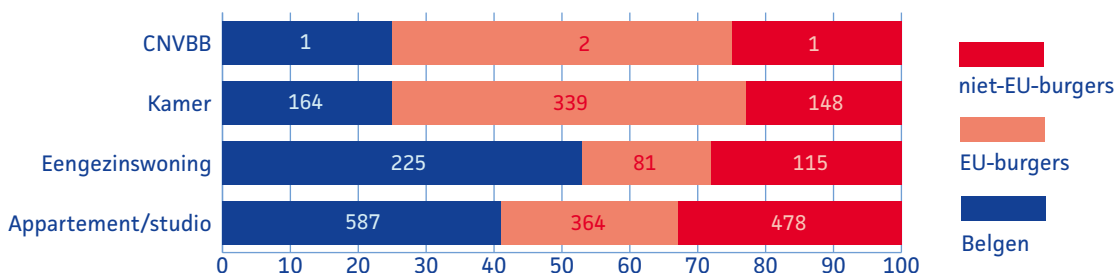
Bij de niet-EU-burgers wordt de grootste groep gevormd door bewoners uit Marokko (73), Afghanistan (52), Syrië (50) en Turkije (45).

Van 54 bewoners kon de nationaliteit niet vastgesteld worden; 5 bewoners waren vaderlandsloos (zonder nationaliteit).

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

Zoals gesteld in vorige jaarverslagen 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)¹⁹.

Nationaliteit bewoners volgens woningtype



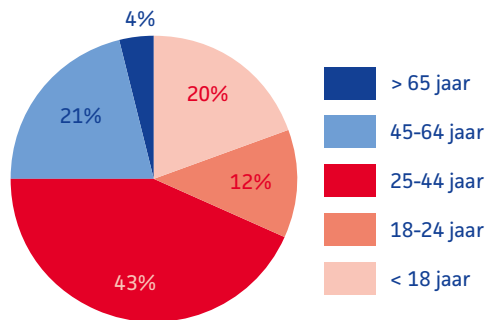
Vervolgens kijken we naar de **leeftijd van de bewoners**: de grootste groep van bewoners wordt gevormd door de leeftijdscategorie 25 tot 44 jaar (43,38%). Een vijfde van de bewoners (19,59%) is echter minderjarig. Kinderen in slechte woonomstandigheden worden sneller ziek en presteren minder goed op 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.

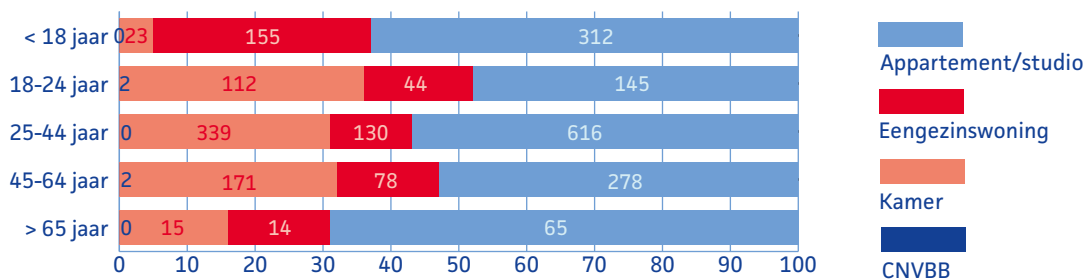
De gemiddelde leeftijd van de bewoners bedraagt 34 jaar, de mediaan bedraagt eveneens 34 jaar. Niet minder dan 25 bewoners waren nog geen 1 jaar, de oudste bewoner was 94 jaar.

¹⁹ Zie hierover uitgebreid Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 44, www.rwo.be.

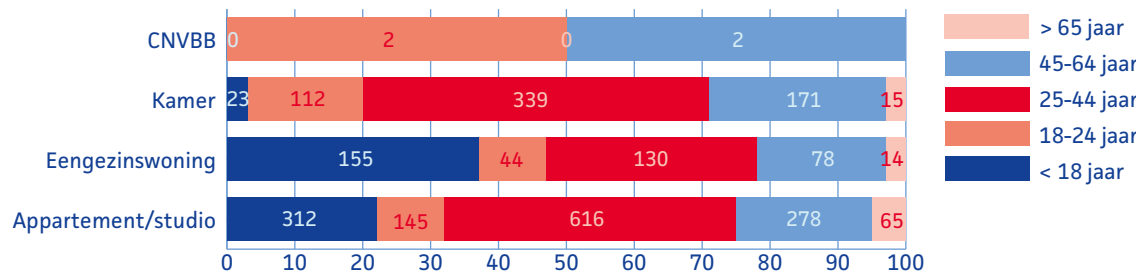
Leeftijd bewoners



Leeftijd bewoners volgens woningtype (1)



Leeftijd bewoners volgens woningtype (2)



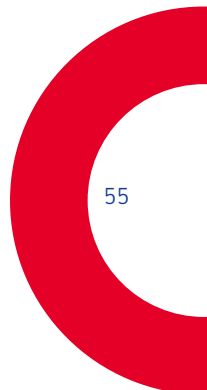
Bij vervolgingen wegens krotverhuur wordt de oorzaak van de gebreken door de verhuurders vaak bij de bewoners gelegd. Hoewel niet uitgesloten wordt dat in bepaalde gevallen huurders inderdaad weinig zorgzaam of zelfs bewust destructief zijn, wordt in het merendeel van de gevallen vastgesteld dat er structurele gebreken zijn, waarvoor de bewoner onmogelijk verantwoordelijk kan zijn.

“De huurders hebben volgens beklagde heel wat gebreken veroorzaakt om zo een sociale woning te verkrijgen. ... Verschillende gebreken zijn structureel, zodat het verweer van beklagde dat de schade werd toegebracht door [de huurder] ongeloofwaardig is.”

(Correctionele rechtbank Dendermonde, 22 december 2014, nr. 4006)

Ook wordt vaak opgeworpen dat de bewoners niet klaagden (waardoor er geen misdrijf zou zijn) of dat de kwaliteit van de verhuurde woning beter is dan wat de desbetreffende bewoners in hun thuisland gewoon zouden zijn. Beide argumenten gaan uiteraard niet op.

“Tot slot dient opgemerkt te worden dat de geldende veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan verhuurde wooneenheden dienen te voldoen, van toepassing zijn ongeacht de sociale klasse waartoe de bewoners van de verhuurde wooneenheden in kwestie behoren. Het eventuele uitblijven van klachten van de huurders is wat dit betreft ook zonder invloed op het strafbaar karakter van de verhuur van wooneenheden die



niet aan de vereiste normen voldoen. Het argument van beklaagde dat hij verhuurde aan personen uit de onderste laag van de bevolking, waarvoor andere bewoningsnormen zouden gelden, kan dan ook niet in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de voorliggende tenlasteleggingen.”

(Correctiebank Mechelen, 31 oktober 2014, nr. 1484)

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.

Aangezien vooral de huurprijs van aanvankelijk onderzochte panden voor dit doel interes-

De wooninspecteurs merken ook dat bepaalde bewoners moeilijk uit het circuit van de verkrotte woningen geraken. Na de renovatie van de woning (na het opstellen van een herstellvordering) komt de bewoner niet altijd meer in aanmerking voor dezelfde woning. Concreet stelde de wooninspecteur in 2014 in een bepaald dossier vast dat dezelfde bewoonster reeds voor de derde maal werd aangetroffen in een verkrot pand.

sant is, worden in het jaarverslag voortaan enkel die huurprijzen weergegeven. We stellen wel vast dat deze gemiddeld iets lager ligt dan de huurprijzen van alle onderzochte entiteiten (aanvankelijke en navolgende).

Om de vergelijking te kunnen maken met 2013 werden ook de gemiddelde huurprijzen van aanvankelijke vaststellingen in 2013 opgenomen. We stellen daarbij onmiddellijk vast dat de huurprijzen globaal genomen **gestegen zijn ten opzichte van 2013**.

Gemiddelde huurprijs AANVANKELIJKE vaststellingen - 2014

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Antwerpen	€ 458,67	€ 427,42	€ 357,96
Vlaams Brabant	€ 551,12	€ 526,75	€ -
West-Vlaanderen	€ 549,13	€ 493,73	€ 271,05
Oost-Vlaanderen	€ 412,15	€ 443,35	€ 323,68
Limburg	€ 341,57	€ 515,94	€ 346,25
VLAANDEREN	€ 470,85	€ 456,90	€ 338,75

Gemiddelde huurprijs AANVANKELIJKE vaststellingen - 2013

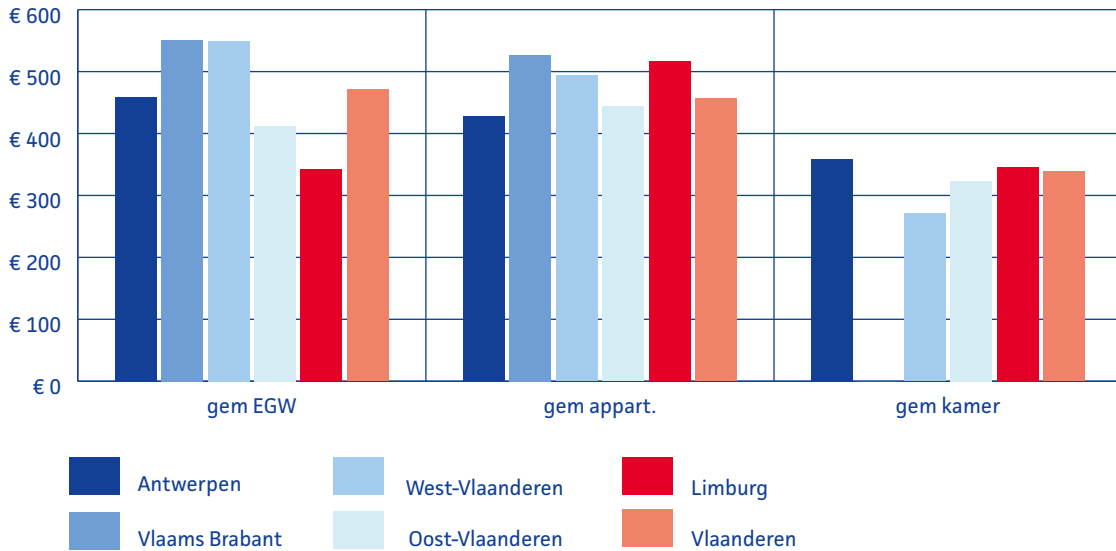
	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Antwerpen	€ 396,64	€ 422,87	€ 275,28
Vlaams Brabant	€ 508,33	€ 494,42	€ 305,26
West-Vlaanderen	€ 508,57	€ 428,85	€ 434,01
Oost-Vlaanderen	€ 389,79	€ 421,01	€ 315,89
Limburg	€ 512,22	€ 477,54	€ 364,09
VLAANDEREN	€ 438,73	€ 441,66	€ 317,29

De huurprijzen zijn dus zoals gezegd gestegen ten opzichte van 2013, hoewel de levensduurte in 2014 niet is toegenomen (het indexcijfer der consumptieprijzen bleef quasi stabiel in 2014). Algemeen wordt echter vastgesteld dat de

huurprijzen sneller stijgen dan de index²⁰. Dit heeft o.i. grotendeels te maken met de krapte van de private huurmarkt: bij een sterke vraag tegenover een beperkt aanbod stijgen de prijzen.

20 Zie ook Heylen K., Grote woononderzoek 2013. Deel 2: deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, www.steunpuntwonen.be, p. 16.

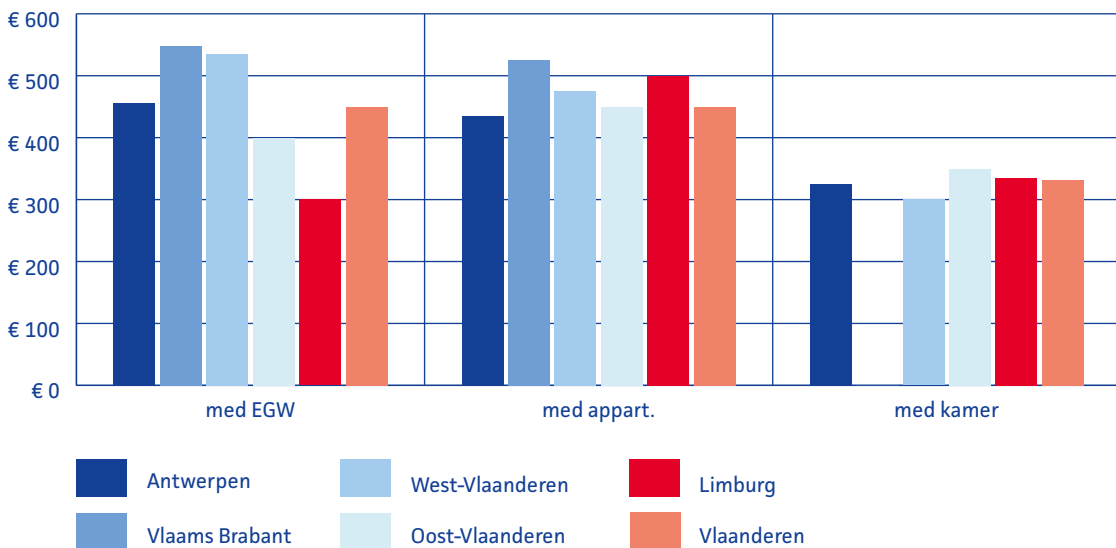
Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens provincie



Huurprijs mediaan AANVANKELIJKE vaststellingen

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Antwerpen	€ 455,00	€ 435,00	€ 325,00
Vlaams Brabant	€ 548,50	€ 525,00	-
West-Vlaanderen	€ 535,00	€ 475,00	€ 300,00
Oost-Vlaanderen	€ 400,00	€ 450,00	€ 350,00
Limburg	€ 300,00	€ 500,00	€ 335,00
VLAANDEREN	€ 450,00	€ 450,00	€ 332,00

Huurprijs: mediaan - verdeling volgens provincie



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

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

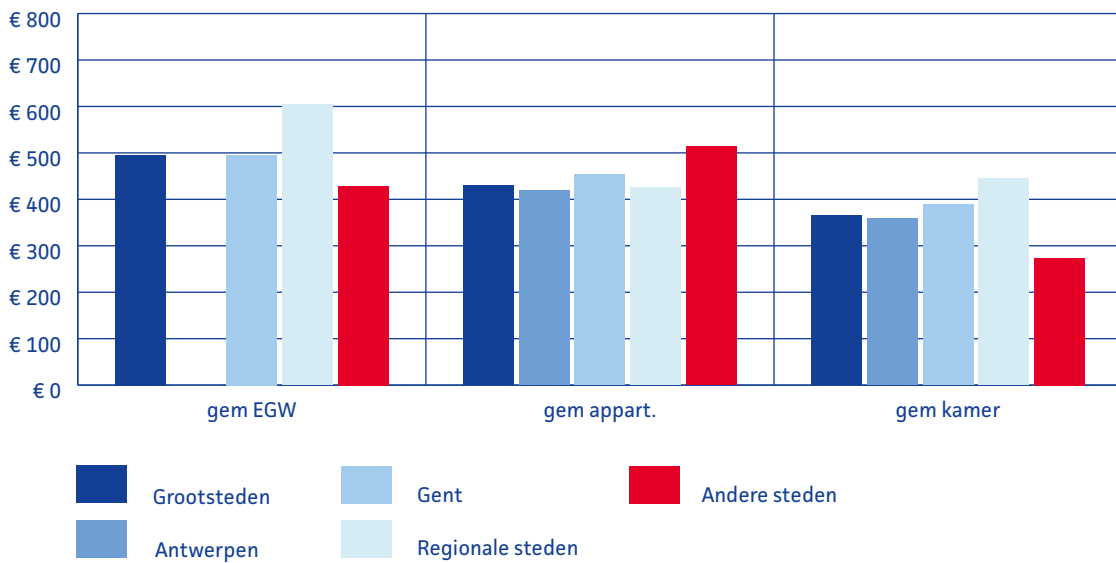
Gemiddelde huurprijs - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Grootsteden	€ 495,56	€ 429,45	€ 364,66
Antwerpen		€ 418,51	€ 359,31
Gent	€ 495,56	€ 453,27	€ 388,73
Regionale steden	€ 604,65	€ 425,48	€ 444,80
Andere steden en gemeenten	€ 428,49	€ 513,60	€ 273,81

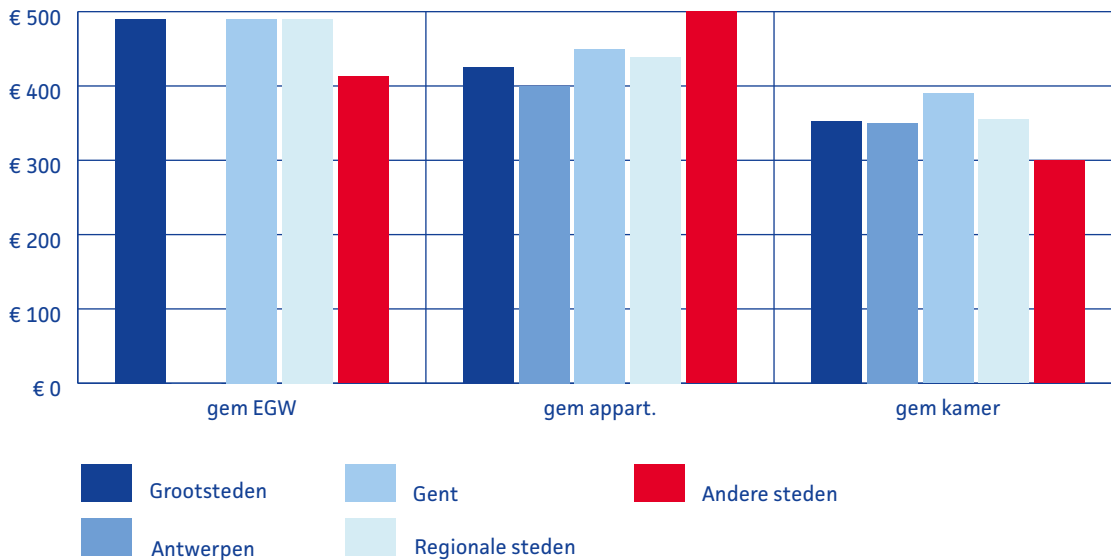
Huurprijs mediaan - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Grootsteden	€ 490,00	€ 425,00	€ 353,00
Antwerpen		€ 400,00	€ 350,00
Gent	€ 490,00	€ 450,00	€ 389,90
Regionale steden	€ 490,00	€ 439,00	€ 355,00
Andere steden en gemeenten	€ 412,50	€ 500,00	€ 300,00

Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens regionale spreiding



Huurprijs: mediaan- verdeling volgens regionale spreiding



Tot slot doen we jaarlijks de vergelijking met de geïndexeerde gemiddelde huurprijs in Vlaanderen, gebaseerd op de Woonsurvey 2005²¹. Inmiddels zijn echter de resultaten van het Grote Woononderzoek 2013 bekend, zodat we voortaan met deze cijfers kunnen vergelijken²².

De categorieën uit het Grote Woononderzoek 2013 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 niet ver onder de bedragen uit het Grote Woononderzoek 2013.

	Grote Woononderzoek 2013 ²³	Geïndexeerd bedrag 31/12/2014 ²⁴
Eengezinswoning	€ 597,00	€ 595,63
Appartement	€ 560,00	€ 558,71
Studio, loft of kamer	€ 449,00	€ 447,97

21 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.

22 Heylen K., *Grote woononderzoek 2013. Deel 2: deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, www.steunpuntwonen.be, p. 16.

23 Als vertrekbasis werd juli 2013 genomen (in het midden van het onderzoek – indexcijfer juli 2013: 100,21).

24 Indexcijfer december 2014: 99,98.

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 2014 werd voor 260 panden een herstellvordering opgesteld, goed voor 816 woonentiteiten. Het aantal opgestelde herstellvorderingen blijft daarmee quasi gelijk ten opzichte van 2013 (in 2013 werd voor 247 panden en 812 woonentiteiten herstell gevorderd).

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering op 9 september 2007 werden 1.945 herstellvorderingen opgesteld, die in totaal 6.233 woonentiteiten vertegenwoordigen.

Werkjaar	Panden met HV	Entiteiten met HV
7	126	380
8²⁵	352	1.184
9 – 2010	326	1.085
10 – 2011	345	1.058
11 – 2012	302	902
12 – 2013	247	812
13 – 2014	260	816
TOTAAL	1.945	6.233

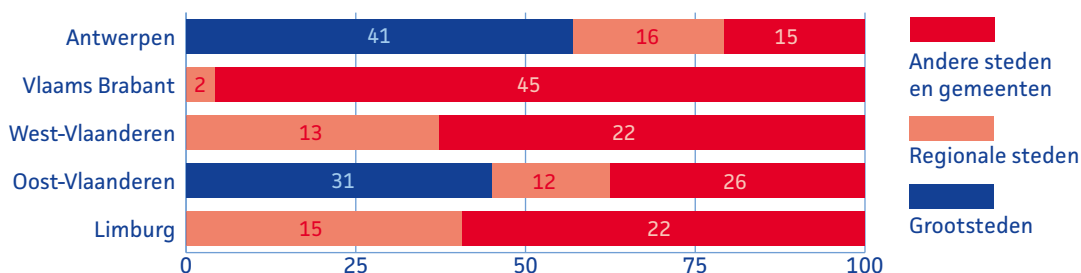
In de volgende tabellen bekijken we – net zoals bij de uitgevoerde controles – de regionale spreiding en de verdeling volgens woningtype. Daarbij kan worden vastgesteld dat de verhoudingen grotendeels gelijk liggen bij de uitgevoerde controles en de opgestelde herstellvorderingen.

PANDEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	25,85%	27,69%
Regionale steden	20,07%	22,31%
Andere steden en gemeenten	54,08%	50,00%

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%

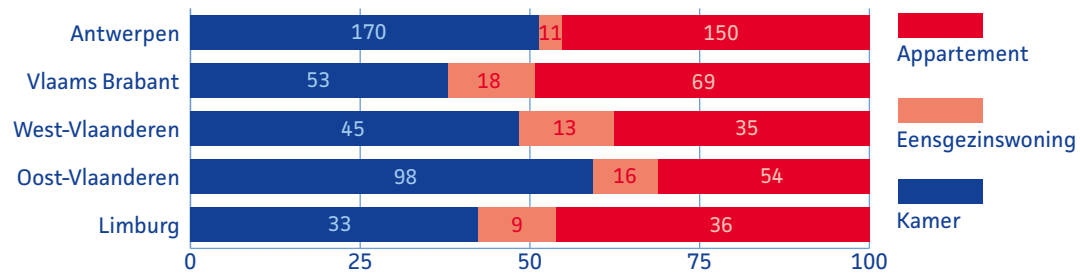
60

Herstellvordering: verdeling volgens ligging

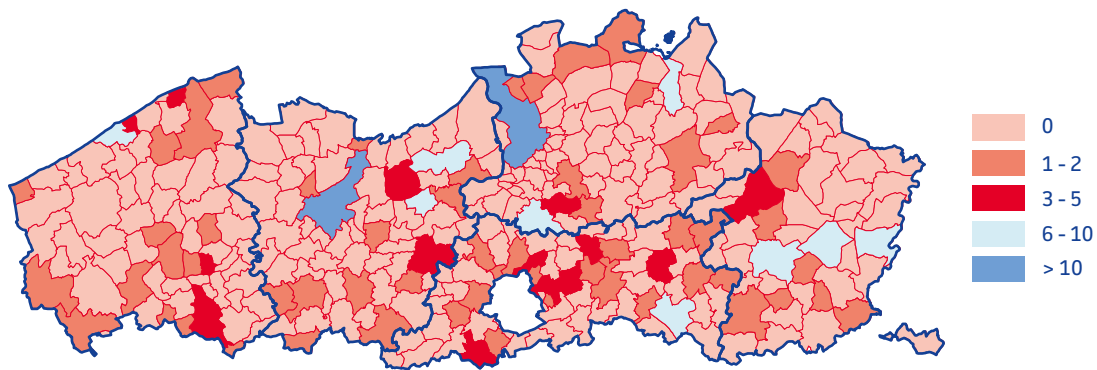


25 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden. Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 282 panden met herstellvordering en 947 woonentiteiten met herstellvordering.

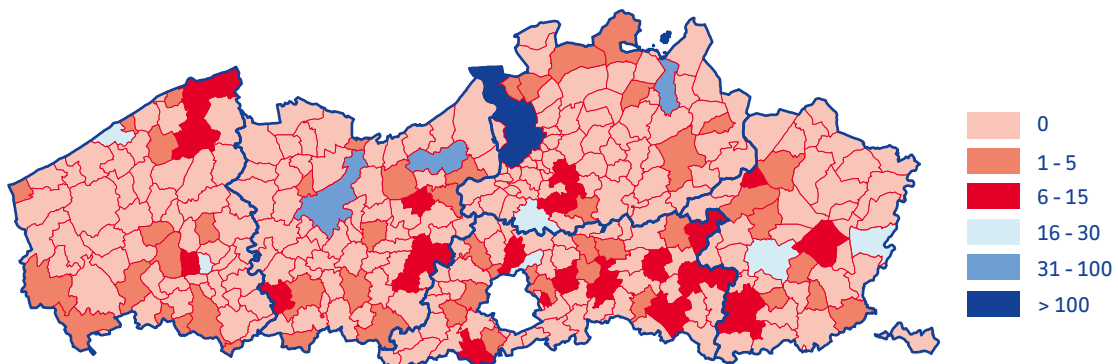
Herstelvordering: verdeling volgens woningtype



Aantal panden waarvoor een herstelvordering werd opgesteld

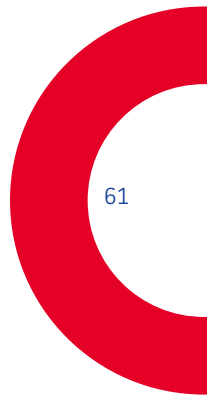


Aantal woontiteiten waarvoor een herstelvordering werd opgesteld



Volgens de gegevens van de Vlaamse Wooninspectie werden er ook in 2014 geen herstelvorderingen opgesteld door gemeenten (college van burgemeester en schepenen). Wel sloot het college van burgemeester en schepenen zich in 47,69% van de gevallen aan bij de herstelvordering van de wooninspecteur (tegenover 32,79% in 2013).

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 de jaarverslagen 2012 en 2013 werd reeds verwezen naar het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten²⁶. 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 2014 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 Mechelen, Gent en Roeselare. 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 aangetoond was of omdat de bewoner weigerde zijn verkrotte woning te verlaten.

In 2011, 2012 en 2013 waren al respectievelijk vier, vier en negen dossiers opgestart (in Mechelen, Vilvoorde, Oostende, Kortrijk, Gent, Sint-Truiden en Leuven), wat het totaal aantal dossiers dus op 26 brengt.

In 2013 werd aan de deelnemende gemeenten de kans gegeven om het proefproject een laatste keer te verlengen tot einde 2014. Het proefproject liep definitief ten einde op 31 december 2014. Op 5 maart 2015 werd een evaluatievergadering gehouden.

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 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.

Het proefproject wordt verder besproken onder punt 3.3 van dit jaarverslag.

Ter illustratie kunnen we verwijzen naar een dossier uit Mechelen. In een kleine rijwoning woonde een Marokkaans gezin met zes kinderen. Voor de woning moest 550 euro huur worden betaald, exclusief water, elektriciteit en gas. De woning werd verhuurd via een vriend van de eigenaar, aangezien die in Marokko woonde. Aan de verhuurder hadden de bewoners reeds meermaals melding gemaakt van de aanzienlijke gebreken.

De woning haalde 129 strafpunten op het technisch verslag en was ook onbewoonbaar. De gebreken hadden betrekking op de gasinstallatie (de gasgeiser werd verwijderd, maar de gasleiding werd niet afgesloten met een metalen stop) en de elektrische installatie (gevaar voor elektrocutie door onvakkun-

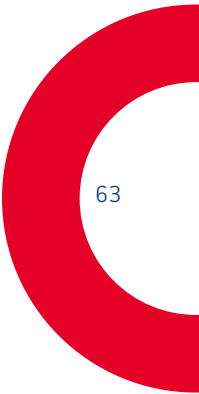
dig aangepaste elektrische leidingen). Verder was er een ernstig risico op co-vergiftiging doordat de uitmondning van de gaskachel in de leefruimte niet met gepaste materialen (cement) in de schouw was ingewerkt, waardoor de verbrandingsgassen bij onvoldoende trek in de schouw terug in de leefkamer konden binnenkomen. Daarnaast bleek ook de kelder onder water te staan door een lek in de afvoerleidingen en aangezien de gasgeiser verwijderd was, was er ook geen warm water in de woning. Tot slot waren er nog een aantal kleinere gebreken, zoals een ontbrekende trapleuning, vochtproblemen, verweerde ramen en deuren,...

Na de controle ter plaatse werd door Eandis omwille van het ernstige gevaar voor ontploffing de gastoevoer afgesloten.

Omwille van de zeer ernstige en zeer acute gebreken in het pand werden de bewoners gehuisvest door de diensten van de stad Mechelen. Er werd intensief gezocht naar herhuisvestingsmogelijkheden voor dit grote gezin met beperkte inkomsten. Uiteindelijk kon het gezin tijdelijk in een noodwoning van het OCMW terecht en zal gezocht worden naar een definitieve herhuisvesting.

Het Herstelfonds van het agentschap Inspectie RWO draagt de herhuisvestingskosten en zal deze trachten te recupereren bij de verhuurder en eigenaar. Op deze manier draagt het Herstelfonds rechtstreeks bij tot de veiligheid en gezondheid van bewoners van verkrotte panden.

Enkele foto's zeggen meer dan bovenstaande beschrijving.





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 2014 **114 strafrechtelijke uitspraken ten gronde** (76 vonnissen van de correctionele rechtbanken en 38 arresten van hoven van beroep). Van die 114 strafrechtelijke uitspraken werden er 67 definitief (kracht van gewijsde - KvG). Er werd dus slechts 58,77% 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 strafrech-

ter komt vaak hardnekkige eigenaars zijn die zich ook niet neerleggen bij een veroordeling en die met alle rechtsmiddelen betwisten.

Dit kan geïllustreerd worden met de drie vonnissen van de correctionele rechtbank van Halle-Vilvoorde. In deze drie gevallen werd de verhuurder strafrechtelijk veroordeeld en werd hij eveneens veroordeeld tot herstel. Deze drie verhuurders tekenden ook beroep aan. Het feit dat de herstellvordering nog niet was uitgevoerd voor de uitspraak van de rechter toont aan dat het over hardnekkige eigenaars gaat (aangezien de meeste eigenaars al uitvoeren vooraleer de zaak voor de rechter komt); het feit dat ze beroep aantekenen bevestigt dit.

		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	
							effectief	met uitstel	effectief	met uitstel
Antwerpen	AN	15	11	19	0	1	16	1	4	2
	ME	8	1	4	0	0	3	0	0	
	TU	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	HV	4	2	1	0	0	1	0	0	0
	LE	10	0	8	1	4	1	1	0	1
West-Vlaanderen	BG	5	1	6	0	2	2	1	1	0
	VU	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	KO	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	IE	1	1	2	0	0	2	0	0	0
	GE	12	9	12	0	0	2	1	0	0
	DE	10	7	8	0	0	5	0	0	0
Limburg	OU	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	HA	2	3	3	0	0	1	0	0	0
	TG	7	2	3	0	0	3	0	0	0
TOTAAL		76	38	67	1	7	36	4	5	3

In 7 van de 66 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.

Er werd ook in 1 geval een volledige vrijspraak uitgesproken. Daarbij ging het om een man die leed aan een ernstige vorm van dementie, waarbij de rechter van oordeel was dat hij niet meer schuldbequaam was (toerekeningsvatbaar). Hij werd wel veroordeeld tot herstel van het verkrotte pand.

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. Sinds de inwerkingtreding van de Zesde Staatshervorming beschikken de gewesten over inspraak in het vervolgingsbeleid van het Openbaar Ministerie. Vanuit het Vlaamse Gewest werd gevraagd om aan krotverhuur een hoge vervolgingsgraad te geven.

Verder eisen ook de besparingen bij Justitie en het Openbaar Ministerie hun tol. Het aantal parketmagistraten dat zich kan bezig houden met de vervol-

gingen van krotverhuur vermindert, net zoals de capaciteit van de strafrechters. In 2014 ontving de wooninspecteur sepotbeslissingen met als sepotgrond 'beperkte dagvaardingscapaciteit'...

Het is ook de vraag of er niet meer aandacht nodig is voor recidivisten-krotverhuurders. De Vlaamse Wooninspectie stelt vast dat in een aantal gevallen bepaalde krotverhuurders blijven terugkomen, al dan niet met dezelfde verkrotte panden. Het strafrecht voorziet in de mogelijkheid om in geval van recidive een toegekende opschorting of een toegekend uitstel te herroepen. Ook is het mogelijk dat krotverhuurders opnieuw gedagvaard worden nadat ze eerder al hetzelfde misdrijf pleegden. De strafwet voorziet dan in strafverzwaring.

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)²⁷ 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 2013 en 2014 als zeer voorlopig worden beschouwd. Ook voor dossiers van 2011 staan er nog heel wat open (= zij zijn nog in onderzoek)²⁸.

	2011	2012	2013	2014
In onderzoek	83	111	154	256
Geseponeerd	146	120	100	26
Minnelijke schikking betaald	23	24	6	1
Gedagvaard	22	35	22	8
Correctioneel vonnis – geen KvG	23	18	8	2
Correctioneel vonnis – KvG	33	37	10	1
Arrest hof van beroep – geen KvG	6	1	0	0
Arrest hof van beroep – KvG	9	1	0	0
Arrest Hof van Cassatie	0	0	0	0
TOTAAL	345	347	300	294

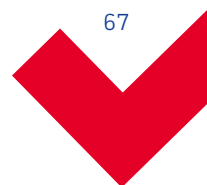
In de tabel hierboven wordt per pand geteld.

De tabel wil dus zeggen dat van de 345 aanvankelijk onderzochte panden in 2011 nog 83 dossiers in onderzoek zijn bij het parket of onderzoeksrechter,

er reeds 22 dossiers gedagvaard zijn door het parket zonder dat er een uitspraak is, er voor 33 dossiers een definitief vonnis is en er voor 9 dossiers al een definitief arrest van het hof van beroep is.

27 Artikel 216bis Wetboek van Strafvordering.

28 Telling op 3/04/2015.



Voor de dossiers van 2013 en 2014 liggen de cijfers uiteraard nog heel wat lager, maar voor één pand dat in 2014 werd geverbaliseerd is er reeds een definitief vonnis.

Wanneer we de actuele cijfers voor dossiers van 2011, 2012 en 2013 vergelijken met die van vorig jaar, zien we dat er heel wat meer dagvaardingen en uitspraken zijn.

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 minnelijke schikkingen die door parketten in 2014 werden voorgesteld aan overtreiders lag de gemiddelde minnelijke schikking op 3.988,24 euro.

Bij het seponeren van het dossier komt er strikt genomen geen strafrechtelijk gevolg op het proces-verbaal. Toch kan een seponering in bepaalde gevallen gerechtvaardigd zijn, bijvoorbeeld wanneer de overtreder inmiddels alle gebreken heeft hersteld (dit was in 57 van de 104 gevallen de sepotgrond) of wegens andere prioriteiten bij het vervolgingsbeleid (16 van de 104 gevallen).

“Het grondwettelijk beschermde ‘recht op een behoorlijke huisvesting’ zou dode letter blijven zonder contro-

les door bekwame en gespecialiseerde wooninspecteurs. De ervaring leert dat de wooninspecteurs niet alleen de vaststellingen uitvoeren met de nodige deskundigheid, maar ook samenwerken met steden/gemeenten, politiediensten en andere inspectiediensten om oplossingen te zoeken voor de problemen die zich stellen.

In de praktijk stellen we vast dat de burgers die van goede wil zijn, na de vaststelling van gebreken op de kwaliteit- en veiligheidsnormen, vaak spontaan overgaan tot het uitvoeren van de nodige aanpassingswerken.

Voor de mensen bij wie die goede wil niet aanwezig is, is het absoluut noodzakelijk om een goed gestoffeerd dossier met vaststellingen én verhoren op te bouwen. Wooninspectie zorgt niet enkel voor de nodige vaststellingen en een fotodossier, maar de wooninspecteurs voeren ook de verhoren uit, wat een absolute meerwaarde is. Hoe minder grondig de vaststellingen en verhoren worden uitgevoerd, hoe groter de kans op ‘lacunes’ in het onderzoek, hoe meer opdrachten er nodig zijn om de ‘lacunes’ op te vullen en hoe minder kans op een succesvolle strafrechtelijke vervolging.

Slechts dan zullen die burgers ofwel beseffen dat de weg van het minste kwaad is om alsnog de nodige aanpassingswerken aan de woning uit te voeren, ofwel aanvaarden ze het risico om gedagvaard te worden voor de correctionele rechtbank.”

Pascal Geerkens - substituut-procureur des Konings parket West-Vlaanderen

3.2. DE VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT

Wat betreft de verbetering van de woningkwaliteit (punt 3.2.1) en anderzijds naar de totale herstelverwezenlijkingen (punt 3.2.2) kijken we enerzijds naar de veroordelingen tot herstel die door de rechter werden opgelegd

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. Correctioneel

		Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
Antwerpen	AN	25	15	10	11
	ME	9	7	2	3
	TU	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	HV	4	4	0	1
	LE	8	5	2	5
West-Vlaanderen	BG	6	3	3	3
	VU	0	0	0	0
	KO	1	1	0	0
Oost-Vlaanderen	IE	1	1	0	1
	GE	22	13	8	6
	DE	17	13	3	4
Limburg	OU	1	1	0	0
	HA	3	2	1	0
	TG	8	3	4	2
TOTAAL		105	68	33	36
			opgelegd + zonder voorwerp:	101	

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	HV	3	3	0	1
	LE	3	2	1	2
West-Vlaanderen	BG	2	0	2	0
	VU	0	0	0	0
	KO	0	0	0	0
	IE	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	0	0	0	0
	DE	2	2	0	1
	OU	0	0	0	0
Limburg	HA	0	0	0	0
	TG	1	0	0	0
TOTAAL		11	7	3	4
			opgelegd + zonder voorwerp:	10	

3. Totaal

	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
TOTAAL:	116	75	36	40
		opgelegd + zonder voorwerp:	111	

Van de 116 uitspraken over één of meerdere herstellvorderingen werd de herstellvordering in 75 gevallen opgelegd en in 36 gevallen zonder voorwerp verklaard (d.w.z. dat reeds tijdens de gerechtelijke procedure het integrale herstel kon vastgesteld worden). **In 111 gevallen op 116 werd de herstellvordering dus gehonoreerd (95,69%)**, ofwel door de rechter, ofwel door de overtreder zelf.

In 2014 werden 40 nieuwe definitieve veroordelingen tot herstel uitgesproken. Van de in 2014 en eerder definitief uitgesproken veroordelingen tot herstel lopen nog 103 actieve dossiers. Dit zijn dossiers waarin een definitieve veroordeling tot herstel werd uitgesproken, maar die nog niet volledig afgerond zijn. In de meeste gevallen werd de veroordeling tot herstel nog niet uitgevoerd, in 23 gevallen werd de veroordeling tot herstel wel al uitgevoerd, maar zijn er nog openstaande kosten. Uiteraard worden deze

dossiers nauwkeurig opgevolgd (betekening van de uitspraak, laten inschrijven van de wettelijke hypotheek, invordering van dwangsommen wanneer de herstelltermijn is verstreken,...).

In 2011 waren er 37 lopende uitvoeringen; in 2012 al 56; in 2013 was dit gestegen naar 85 en in 2014 dus tot 103. 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 herstellverwezenlijkingen (zie verder, punt 3.2.2).

Lopende uitvoeringen

	Herstel uitgevoerd	Hersteltermijn verstreken	Hersteltermijn nog niet verstreken
AN	2	14	8
ME	1	5	2
TU	1	0	0
HV	1	1	5
LE	1	6	6
BG	2	3	3
KO	1	1	0
DE	2	4	1
GE	10	7	3
HA	1	2	2
TG	1	6	1
TOTAAL	23	49	31

De langst verstreken hersteltermijn verstreek op 28 april 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.

“Het opleggen van een dwangsom als drukingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan, door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.”

De gevorderde dwangsom van 125 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen van de beklaagde om over te gaan tot het volledig herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte is het de beklaagde die veroordeeld wordt tot herstel en heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt.

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.”
(**Correctionele rechtbank Gent, 29 april 2014, nr. 2014/1435, p. 7**)

In 2014 werd voor 690.994,79 euro dwangsommen ingevorderd. Daarmee was 2014 een uitzonderlijk jaar, waarbij dwangsommen werden geïnd die betrekking hadden op voorgaande jaren.

De dwangsom is uiteraard geen doel op zich, maar slechts een middel om het werkelijke doel (=herstel) te bekomen. De dwangsommen komen in het Herstelfonds terecht, dat deze gelden inzet op andere vlakken, bv. financiering van het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten en financiering van de proceskosten.

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 2014 nog een aantal gerechtelijke uitspraken op:

- 2 vonnissen van de dwangsomrechter;
- 1 vonnis van de beslagrechter;
- 1 vonnis van de burgerlijke rechter waarbij dwangsommen werden teruggevorderd.

Indien een pand wordt verkocht waarop een definitieve veroordeling tot herstel rust, moet volgens artikel 20^{quater} van de Vlaamse Wooncode de **nieuwe eigenaar de verbintenis aangaan om de veroordeling 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 2014 werden tien dergelijke verbintenissen aangegaan door nieuwe eigenaars. De akte waarin de kopers de verbintenis aangaan de herstelmaatregel uit te voeren wordt in principe in opdracht van de wooninspecteur betekend aan de koper, tenzij er herstel verwacht kan worden op korte termijn.

Dat slechts tien aktes volgens artikel 20^{quater} van de Vlaamse Wooncode werden opgesteld 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).

In praktijk worden ook heel wat problemen vastgesteld met deze aktes van notarissen. Sommige notarissen weigeren een dergelijke akte op te stellen (hoewel zij daartoe verplicht zijn op basis van artikel 20^{quater} van de Vlaamse Wooncode) en dikwijls bevatten deze aktes ook zware fouten (bv. verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in plaats van de Vlaamse Wooncode). Tegen een notaris die een akte weigerde op te stellen werd klacht ingediend bij de Provinciale Kamer der Notarissen. Bij het opstellen van dit jaarverslag was er nog geen resultaat van deze klacht.

3.2.2. TOTALE HERSTELVERWEZENLIJKINGEN

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

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** (0 strafpunten op het technisch verslag). 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 2014 werd het **herstel vastgesteld van 251 panden**, goed voor 477 woonentiteiten. Het aantal herstelde panden loopt daarmee licht terug, maar bij het aantal herstelde woonentiteiten is er een verdere stijging.

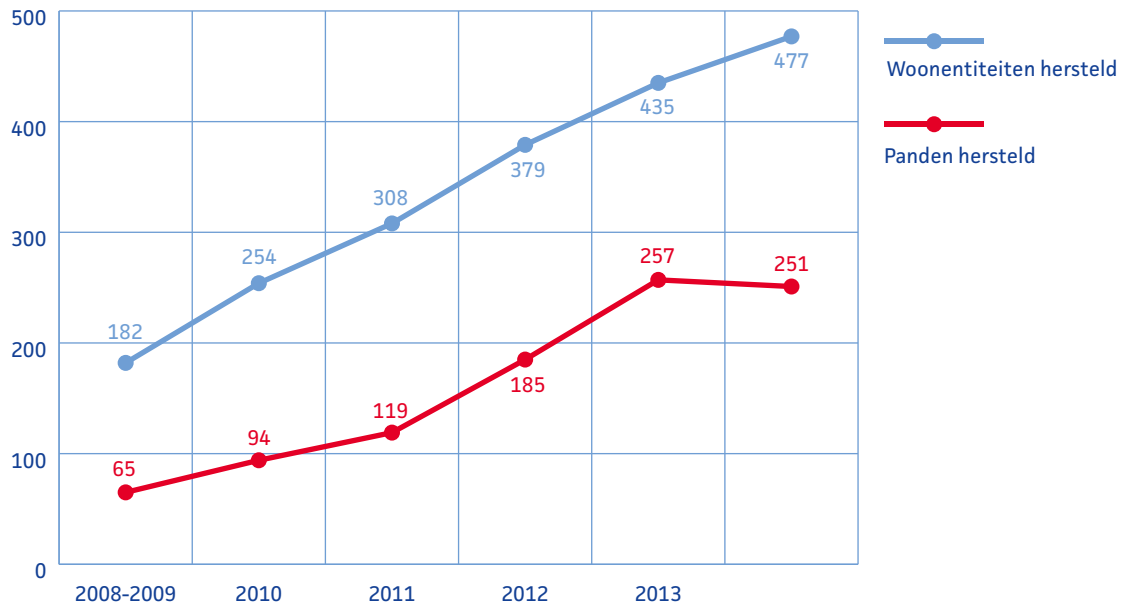
	Panden		Woonentiteiten	
	n	%	n	%
Antwerpen	78	31,08%	203	42,56%
Vlaams-Brabant	56	22,31%	76	15,93%
West-Vlaanderen	25	9,96%	40	8,39%
Oost-Vlaanderen	50	19,92%	91	19,07%
Limburg	42	16,73%	67	14,05%
TOTAAL	251	100,00%	477	100,00%

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering werden reeds **971 panden integraal hersteld**, goed voor 2.035 woonentiteiten.

Werkjaar	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
7 + 8³⁰	65	182
9 – 2010	94	254
10 – 2011	119	308
11 – 2012	185	379
12 – 2013	257	435
13 – 2014	251	477
TOTAAL	971	2.035

30 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 en woonentiteiten hersteld



Het gemiddeld aantal woonentiteiten per hersteld pand bedraagt 1,90. Daarmee is dit gestegen tegenover 2013 en sluit het opnieuw meer aan met de verhoudingen van 2008 tot en met 2012.

Zoals gezegd wordt een herstellenvordering maar als uitgevoerd beschouwd wanneer het pand **integraal voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten**, d.w.z. 0 strafpunten op het technisch verslag. Hierdoor moeten in bepaalde dossiers meerdere hercontroles gebeuren vooraleer integraal herstel kan worden vastgesteld. De betalingsverplichting vanaf de tweede hercontrole moet de overtreder er toe aanzetten ineens integraal herstel door te voeren.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de meerderheid van de overtrederders er in slaagt om onmiddellijk het pand integraal te herstellen. In 141 gevallen van 251 herstelde panden (56,18%) diende slechts 1 hercontrole uitgevoerd te worden. In 77 van de 251 gevallen volstonden twee hercontroles (30,68%). 86,85% van de overtrederders slaagt er dus in om met hoogstens twee hercontroles tot integraal herstel te komen. Dit toont aan dat het doorvoeren van integraal herstel geen onmogelijke opdracht is en dat slechts in een minderheid van de gevallen vaak opnieuw ter plaatse moet gegaan worden om tot integraal herstel te komen. Het toont ook aan dat de intensieve opvolging door de wooninspecteurs loont.

Aantal controles vooraleer integraal herstel

	1	2	3	4	5	6	TOTAAL
AN	28	14	6	1			49
BG	6	5	1	1			13
DE	13	3	1				17
GE	13	14	4				31
BR	1	5	5				11
HA	14	6					20
KO	4	2	3	1			10
LE	23	17	4			1	45
ME	10	4	1				15
OU	1			1			2
TG	16	4	1	1			22
TU	10	3	1				14
VU	2						2
TOTAAL	141	77	27	5	0	1	251
#controles	141	154	81	20	0	6	400

Er worden door de wooninspecteurs ook veel inspanningen geleverd om overtrederders te informeren en er toe aan te sporen integraal te herstellen: de herstellenvordering wordt steeds naar de overtreder opgestuurd, vergezeld van een folder waarin in gewone taal wordt uitgelegd wat de herstellenvordering inhoudt, er wordt regelmatig gevraagd naar een stand van zaken, bij melding van herstel worden de

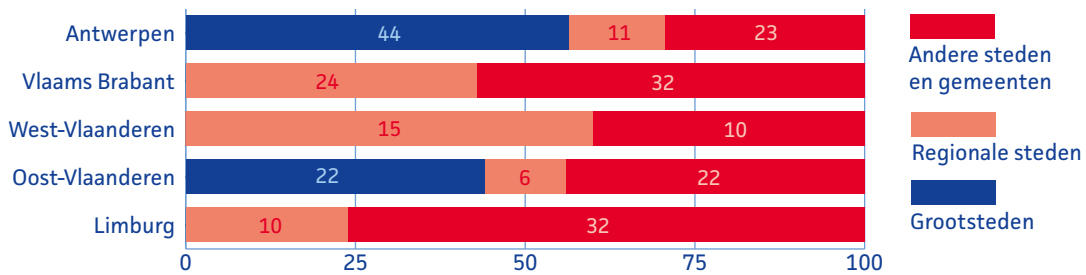
gebreken overlopen en wordt zo gepeild naar integraal herstel, er wordt gewezen op de betalingsverplichting en op het feit dat de eerste hercontrole gratis is, er wordt op gewezen dat de nutsvoorzieningen bij de hercontrole aangesloten moeten zijn en er wordt uitdrukkelijk gewezen op de verplichtingen inzake dakisolatie en rookmeldersverplichtingen,...

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

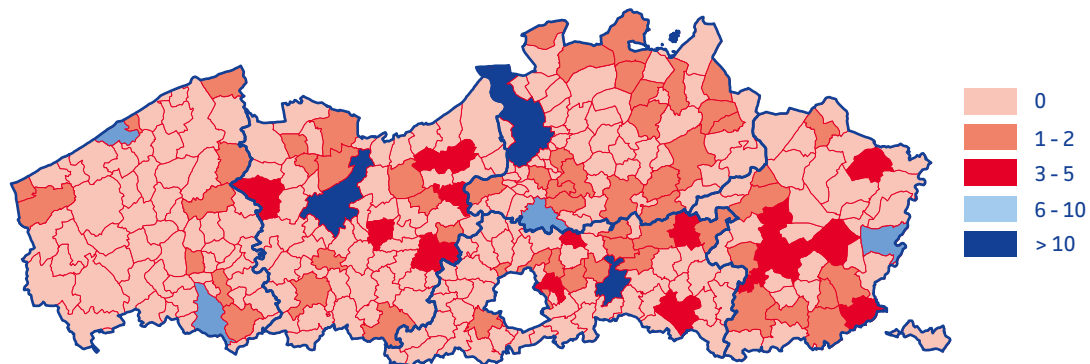
PANDEN	Opgestelde aanvaankelijke PV's	Opgestelde herstelverordeningen	Uitgevoerde herstelverordeningen
Grootsteden	25,85%	27,69%	26,29%
Regionale steden	20,07%	22,31%	26,29%
Andere steden en gemeenten	54,08%	50,00%	47,41%

WOON-ENTITEITEN	Opgestelde aanvaankelijke PV's	Opgestelde herstelverordeningen	Uitgevoerde herstelverordeningen
Grootsteden	28,66%	26,85%	35,43%
Regionale steden	29,31%	23,40%	23,90%
Andere steden en gemeenten	42,03%	49,75%	40,67%

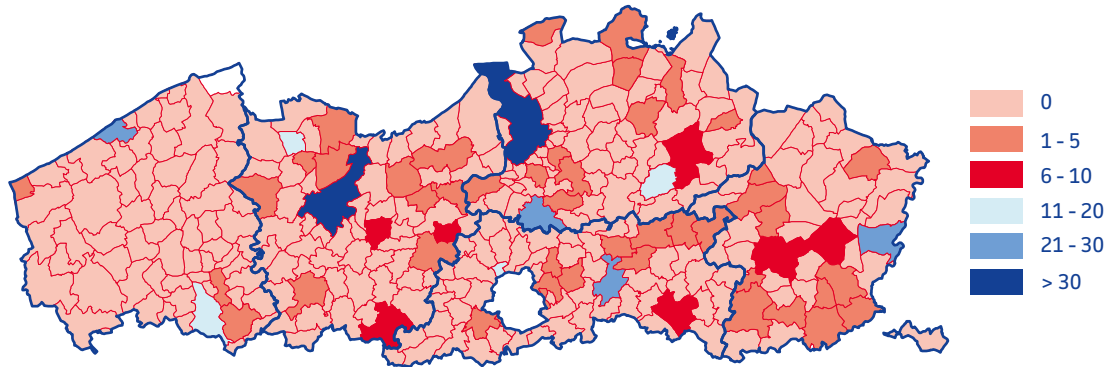
Herstelverordering uitgevoerd: verdeling volgens ligging



Aantal panden waarvoor integraal hersteld werd vastgesteld



Aantal woonentiteiten waarvoor integraal hersteld werd vastgesteld



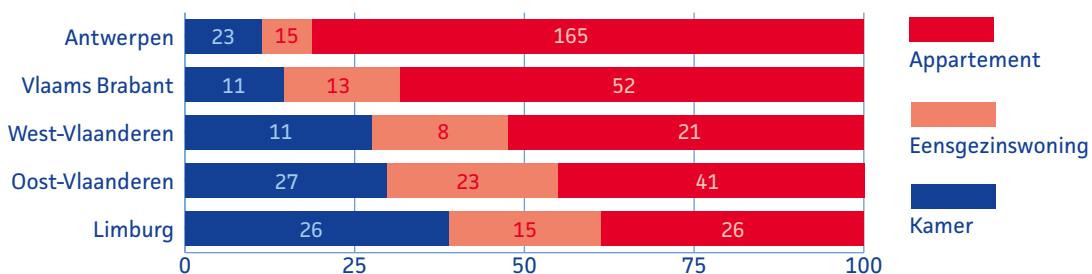
Wanneer we dezelfde vergelijking maken voor de **verdeling per woningtype**, zien we grotere verschillen tussen het aantal opgestelde herstellvorderingen en het aantal uitgevoerde herstellvorderingen. Hoewel slechts 8,21% van alle opgestelde herstellvorderingen betrekking heeft op een eengezinswoning, heeft wel 15,51% van het aantal uitgevoerde herstellvorderingen betrekking op een eengezinswoning. Voor kamers is het net andersom (48,90% van de herstellvorderingen heeft betrekking op kamers, terwijl slechts 20,55% van de uitgevoerde herstellvorderingen betrekking heeft op kamers). Dit fenomeen werd ook reeds de vorige jaren geconstateerd. Het toont aan dat bij herstel van (onvergunde) kamerwoningen

vaak wordt overgegaan naar omvorming tot eengezinswoning en tot appartementen en studio's.

	Opgestelde aanvankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Appartementen en studio's	40,87%	42,16%	63,94%
Eengezinswoningen	9,13%	8,21%	15,51%
Kamers	49,06%	48,90%	20,55%
CNVBB	0,94%	0,74%	0,00%

75

Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens woningtype



Zoals gezegd werden ook een aantal panden **gesloopt of herbestemd**. Sinds 2013 worden ook hier cijfers over bijgehouden. Het ging daarbij in 2014 over 94 woonentiteiten die werden gesloopt en 86 woonentiteiten die werden herbestemd.

Herbestemmingen komen vooral voor indien de woonentiteiten onvergund zijn (bv. bewoning in een deel van een loods door buitenlandse arbeidskrach-

ten). 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. Een rechterlijke veroordeling tot herstel verhindert ook niet dat de veroordeelde tot sloop overgaat indien hij dat wenst.

	Woonentiteiten gesloopt		Woonentiteiten herbestemd	
	n	%	n	%
Kamers	46	48,94%	56	65,12%
Eengezinswoningen	13	13,83%	4	4,65%
Appartement/studio	34	36,17%	23	26,74%
CNVBB	1	1,06%	3	3,49%
TOTAAL:	94	100,00%	86	100,00%

De gemiddelde hersteltermijn voor herstellvorderingen vanaf 2011 bedraagt 441 kalenderdagen. De kortste termijn was 15 kalenderdagen, terwijl de langste 1264 kalenderdagen bedroeg.

In 2014 werd voor 260 panden een herstellvordering opgesteld, terwijl voor 251 panden het integrale herstel werd vastgesteld. De lijst met op te volgen dossiers is dus in 2014 aangegroeid met 9 (terwijl er in 2013 een daling met 10 dossiers was). Grosso modo wordt dus even vaak herstel vastgesteld als er herstel wordt gevorderd.

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. Hieruit kan dus nuttige informatie geput worden in verband met het aantal door de wooninspecteurs op te volgen dossiers.

Het register bevat momenteel³¹ 983 panden waarop een herstellvordering rust. De oudste herstellvordering dateert van 12 november 2007.

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

	Stand 27/02/2014	Stand 12/03/2015
2007	13	1
2008	61	38
2009	120	81
2010	143	114
2011	165	144
2012	193	161
2013	198	155
2014	36	225
2015	0	62

31 Telling op 12/03/2015.

De tabel toont aan dat de uitgevoerde herstellvorderingen vooral bij de oudste dossiers zaten. De Vlaamse Wooninspectie tracht dit hard te bewaken, zodat er niet ten eeuwigen dage herstellvorderingen worden meegenomen.

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 2014 over 5 dossiers – 20 entiteiten, waarbij toch nog 12 entiteiten integraal werden hersteld en 8 entiteiten niet integraal werden hersteld.

	Panden	Woonentiteiten hersteld	Woonentiteiten niet-hersteld
Antwerpen	0	0	0
Vlaams-Brabant	3	1	4
West-Vlaanderen	0	0	0
Oost-Vlaanderen	0	0	0
Limburg	2	11	4
TOTAAL	5	12	8

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

1. Renovatie Lokeren

In het jaarverslag 2013 brachten we het verhaal van een woning in Lokeren die bij de aanvankelijke vaststellingen 146 strafpunten behaalde en waarvoor de bewoners 350 euro per maand moesten betalen³².

Inmiddels werden de verhuurders gedagvaard door het parket en werden zij bij vonnis van de correctionele rechtbank te Dendermonde van 22 december 2014 veroordeeld. Het herstel van de woning kon echter al vastgesteld worden op 6 juni 2014, zodat de rechter in zijn vonnis kon vaststellen dat de herstellordering zonder voorwerp was.

Voor:



Na:



32 Jaarverslag 2013 Vlaamse Wooninspectie, p. 28, www.rwo.be.

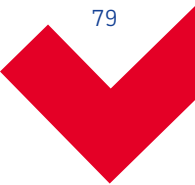
2. Renovatie Antwerpen (centrum)

In 2012 werd in het centrum van de stad Antwerpen een pand met vijf appartementen gecontroleerd. Deze appartementen hadden respectievelijk 107, 102, 86, 127 en 115 strafpunten; twee appartementen waren ook onbewoonbaar.

Na het opstellen van de herstelvordering ging de eigenaar over tot grondige renovatiewerken. Reeds vier appartementen zijn volledig hersteld; het laatste is momenteel nog in renovatie. Het dossier wordt opgevolgd tot wanneer ook in dit laatste appartement alle gebreken zijn hersteld.

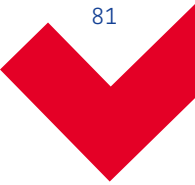
Voor:





Na:





3.3. HET PROEFPROJECT TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN

Zoals eerder gezegd werden er in 2014 negen nieuwe dossiers opgestart. In totaal werden 26 dossiers ingebracht in het proefproject. Het proefproject werd beëindigd eind 2014.

Na de (tijdelijke en definitieve) herhuisvesting door de gemeente, volgt de terugvordering van de herhuisvestingskosten door het Herstelfonds. In 2014 konden heel wat dossiers volledig afgerond worden met integrale invordering van de kosten.

Inmiddels zijn 15 dossiers afgesloten:

- In 11 dossiers werden de herhuisvestingskosten vrijwillig betaald door de verhuurder.
- In 1 dossier werden de herhuisvestingskosten betaald na uitvaardiging van een dwangbevel (dat werd betekend door de gerechtsdeurwaarder).
- 1 dossier werd stopgezet op verzoek van de bewoonster.
- 1 dossier werd stopgezet op initiatief van het Herstelfonds (toen bleek dat de eigenares geen enkele fout kon verweten worden m.b.t. de slechte woningkwaliteit).
- 1 dossier werd stopgezet op verzoek van de gemeente.

Bijgevolg staan nog 11 dossiers open:

- In 1 dossier werd een dwangbevel uitgevaardigd en betalen de verhuurders de herhuisvestingskosten af via de gerechtsdeurwaarder.
- In 2 dossiers werd een dwangbevel uitgevaardigd en is de gerechtsdeurwaarder bezig met de gedwongen invordering.
- In 1 dossier werd een dwangbevel uitgevaardigd door de gerechtsdeurwaarder, maar werd door de verhuurder bij de burgerlijke rechter verzet aangetekend tegen de invordering van de herhuisvestingskosten.
- In 3 dossiers werd door de verhuurder een beroep tot vernietiging ingesteld tegen het herhuisvestingsbesluit van de burgemeester. In afwachting van de uitspraak van de Raad van

State worden de herhuisvestingskosten voorlopig niet ingevorderd.

- In 4 dossiers zijn de herhuisvestingskosten aangeboden aan de verhuurder, maar heeft de verhuurder nog een termijn om deze terug te betalen.

De gelden die het Herstelfonds niet kan recupereren, zullen door het Herstelfonds gedragen worden. Dit is een voorbeeld van hoe de in andere dossiers ingevorderde dwangsommen opnieuw worden ingezet in het voordeel van het woningkwaliteitsbeleid.

Zoals blijkt uit het hierboven gegeven overzicht, werd in één dossier door de verhuurder verzet aangetekend tegen de terugvordering van de herhuisvestingskosten. We verwezen in het jaarverslag 2013 al naar een uitspraak van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, waarbij de rechter uitspraak deed over dit verzet. 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). In een tweede verzetsprocedure in hetzelfde dossier wees de rechter het verzet volledig af en oordeelde hij dus dat de herhuisvestingskosten door de verhuurder volledig moesten worden terugbetaald. Tegen de eerste uitspraak werd door de verhuurder beroep aangetekend; het hof van beroep te Antwerpen gaf de verhuurder volledig gelijk en oordeelde dat de beslissing tot terugvordering van de herhuisvestingskosten niet rechtmatig was genomen. Tegen dit arrest werd door het Herstelfonds cassatieberoep ingesteld.

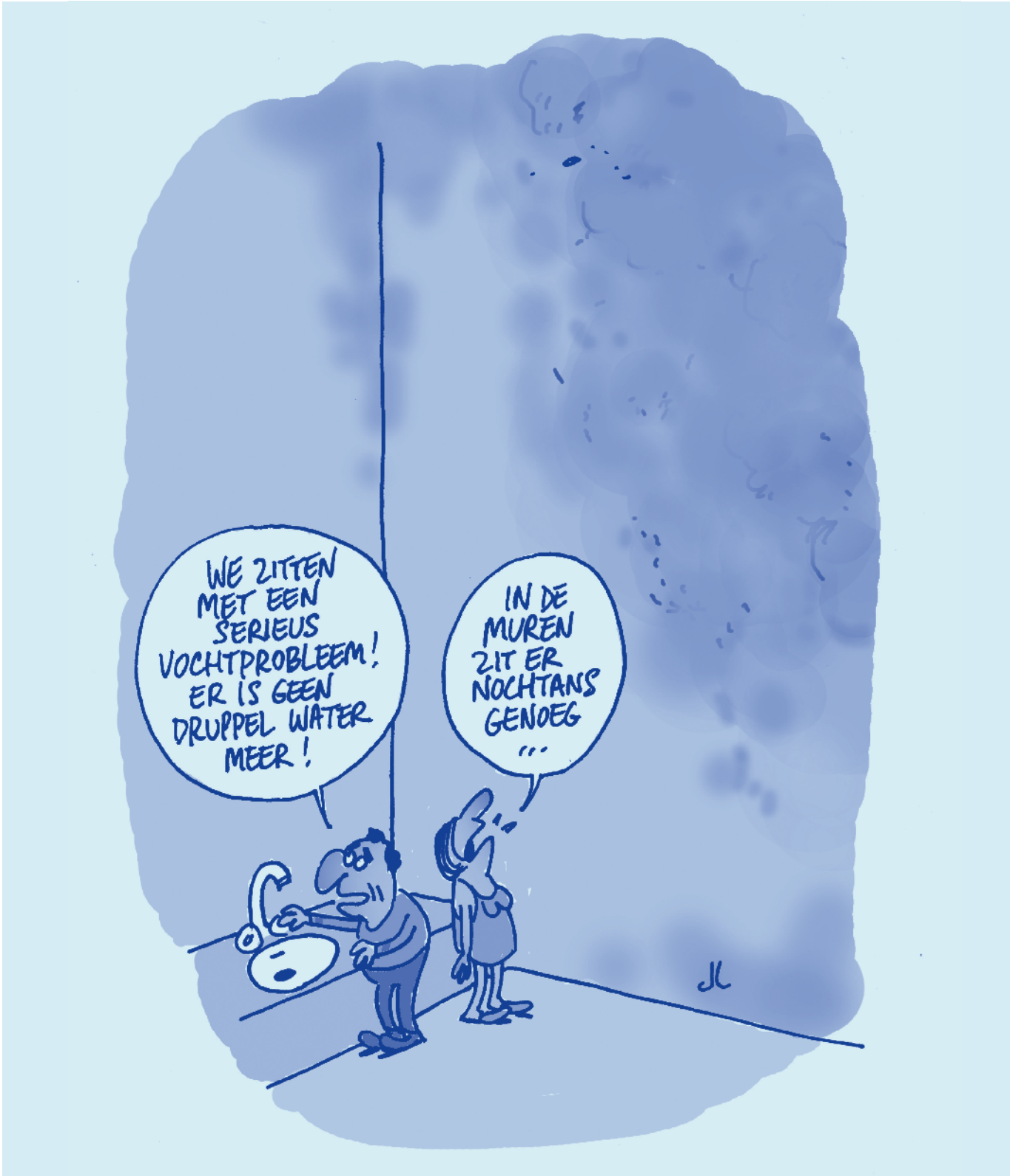
Op basis van de ervaringen uit het proefproject werd een uitgebreide handleiding opgesteld voor gemeenten die tot herhuisvesting willen overgaan; er wordt daarin dieper ingegaan op zowel de herhuisvesting zelf als de terugvordering van de herhuisvestingskosten van de verhuurder. Die kan gedownload

worden op www.rwo.be. Op basis van de eindevaluatie van het proefproject zal deze handleiding in de loop van 2015 geactualiseerd worden.

Het is in ieder geval al duidelijk dat elk herhuisvestingsdossier anders is en dat steeds moet gekeken worden naar de concrete situatie. In de eerste plaats dient zeer concreet afgewogen te worden of herhuisvesting noodzakelijk is. Dit zal het geval zijn wanneer de veiligheid of gezondheid van de bewoners niet langer kan gegarandeerd worden en er acute risico's zijn (bv. ernstig co-gevaar). Ook de herhuisvesting zelf zal afgestemd moeten worden op de concrete bewoners. Deze bewoners dienen bovendien goed begeleid te worden bij de herhuisvesting.

Er werd bovendien ook vastgesteld dat bepaalde bewoners niet wilden verhuizen uit de ernstig verkrotte woning, ook niet wanneer hen een degelijke transitwoning werd aangeboden. (Kans)arme bewoners willen niet graag weg uit hun vertrouwde omgeving. Het informele netwerk van burens, de plaatselijke supermarkt, de bushalte,... is zeer belangrijk voor deze mensen. Het is belangrijk om daar rekening mee te houden bij de herhuisvesting en de begeleiding van de bewoners. In bepaalde gevallen zal echter de veiligheid en gezondheid van de bewoners moeten primeren en kan een gedwongen herhuisvesting noodzakelijk zijn.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de handleiding.



WE ZITTEN
MET EEN
SERIEUS
VOCHTPROBLEEM!
ER IS GEEN
DRUPPEL WATER
MEER!

IN DE
MUREN
ZIT ER
NOCHTANS
GENOEG
...

JL

4 EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKWALITEITS- BEWAKING



De **acties van de Vlaamse Wooninspectie op het terrein** tonen aan dat de wooninspecteurs in 2014 weer sterk aanwezig waren op het terrein. Ook via de opgestelde herstellvorderingen wordt volop ingezet op de verbetering van de woningkwaliteit.

Het hoge aandeel hercontroles loont wel: het aantal herstellverwezenlijkingen bedroeg 251, d.w.z. **251 herstelde panden**. Dit ligt ongeveer even hoog als in 2013. Het aantal herstelde woonentiteiten steeg verder naar 477 (tegenover 435 in 2013; stijging met 9,65%). 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 2014 op het onderste segment van de woningmarkt. Met gemiddeld 85,18 strafpunten voor kamers en 59,25 strafpunten voor woningen is het duidelijk dat deze panden **geenszins voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten**. Bij de kamers haalde 38,74% van de onderzochte woonentiteiten zelfs meer dan 100 strafpunten!

Op 1 januari 2015 trad de dakisolatienorm in werking. Vanaf dit jaar worden (beperkte) strafpunten toegekend aan woningen met geen of onvoldoende dakisolatie. We zullen in het jaarverslag 2015 bekijken welk effect dit heeft op de strafpunte aantallen.

In 2014 kwam ook de problematiek van de **buitenlandse arbeidskrachten** regelmatig in de actualiteit. Ook de Vlaamse Wooninspectie treft regelmatig buitenlandse arbeidskrachten aan in de door de wooninspecteurs onderzochte woningen, meestal op de kamermarkt. 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.

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. Via de handleiding (die in 2015 zal herwerkt worden) kunnen de ervaringen uit het proefproject gebruikt worden door elke Vlaamse gemeente die tot herhuisvesting over gaat.

In 2015 zal de Vlaamse Wooninspectie op hetzelfde elan blijven verder werken, waarbij de inspectiedienst wordt ingebed in het agentschap Wonen-Vlaanderen.

BIJLAGE 1: COÖRDINATEN VLAAMSE WOONINSPECTIE

CENTRALE DIENST Brussel

Tom Vandromme, hoofdcoördinator
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
wooninspectie.antwerpen@rwo.vlaanderen.be

WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant

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

WOONINSPECTIE West-Vlaanderen

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

WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen

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

WOONINSPECTIE Limburg

Koningin Astridlaan 50, bus 1
3500 HASSELT
TEL. 011-74 22 18
wooninspectie.limburg@rwo.vlaanderen.be

BIJLAGE 2: OVERZICHT PER GEMEENTE VAN HET AANTAL GEVERBALISEERDE PANDEN, PANDEN MET HERSTEL- VORDERINGEN EN HERSTELDE PANDEN

	Panden met proces-verbaal	Entiteiten met proces-verbaal	Panden met herstellvordering	Entiteiten met herstellvordering	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
Aalst	14	17	5	11	3	4
Aalter	5	5			3	3
Aarschot	3	10			1	2
Antwerpen	129	533	41	243	44	135
Arendonk	2				2	
Assenede	1	1			1	1
Beernem	1	1			1	
Beerse	2	2	1	1	1	
Beersel	1	1	1	1		
Beringen	4	4	3	3	1	1
Berlare	1	1				
Beveren-Waas	2	4				
Bilzen	1	1			1	1
Blankenberge	6	10	3	5		
Boechout	1	3			1	2

Boortmeerbeek	6	5			4	
Borgloon	2	15			1	3
Bornem	3	3			2	2
Boutersem	1	1	1	1		
Bredene	5	7	3	5	1	
Bree	3	3			3	3
Brugge	3	9	1	6		
De Panne	2	2	1	1	1	1
Dendermonde	1	4				
Dessel	2	2	1	1	1	1
Diepenbeek	1	1	1	1		
Diest	5	14	2	7	1	1
Dilbeek	2	3	2	2		
Drogenbos	1	1			1	1
Duffel	2	18			1	
Eeklo	3	20			1	12
Essen	2	1			2	1
Evergem	2	2			2	2
Gavere	1	2			1	
Geel	8	44	2	2	1	7
Geetbets	1	10	1	10		
Genk	12	28	7	14	5	9
Gent	83	163	31	62	22	34
Geraardsbergen	3	7	1	3	1	6
Gingelom	2	3				
Glabbeek-Zuurbemde	1	9				
Grimbergen	2	9	1	6		
Haacht	4	4	3	3		
Haaltert			2	10		
Halen	2	6				
Halle	5	14	3	11		
Hamme (O.-VI.)	7	9	2	4	4	4
Harelbeke	1	1			1	1
Hasselt	18	31	8	19	5	9
Hechtel-Eksel			1	2		
Heist-op-den-Berg	2	1			1	
Herent	4	8	1	1	1	
Herk-de-Stad	3	3			1	
Herselt	1				1	
Heusden-Zolder	12	21	2	3	4	1
Heuvelland	2	2	1	1		
Hoeselt	3	9	1	5	2	4
Holsbeek	2	2			1	1

Hooglede	1	1	1	1		
Hoogstraten	3	3	1	1	1	1
Houthalen- Helchteren	1	2				
Ieper	1	2				
Ingelmunster	4	23	3	22		
Izegem	1	10	1	10	1	
Jabbeke	1	1	1	1		
Kapellen (Antw.)			1	4		
Kinrooi	1	2				
Knokke-Heist	2	6	1	6	2	
Koksijde	1	2				
Kontich	2	4			1	2
Kortenaken	1	12	1	12		
Kortenberg	7	17	4	10	2	4
Kortrijk	19	40	4	4	7	15
Kraainem	2	8			1	4
Landen	3	11				
Lebbeke	2	4			1	7
Lennik	1	2	1	2		
Leopoldsburg	13	20	3	7	3	3
Leuven	46	141	2	6	24	29
Lier	6	16	2	7	1	4
Lille	1	2			1	2
Lokeren	10	13	3	3	2	2
Lovendegem	1	1	1	1		
Maasmechelen	20	45	7	16	6	26
Machelen	4	28	1	5		
Mechelen	34	72	10	18	9	22
Menen	1	1	1	1		
Merchtem	1	5	1	5		
Middelkerke	1	1				
Neerpelt	2	2			1	
Nieuwerkerken (Limb.)	5	9			3	2
Oostende	27	80	8	21	8	22
Oudenaarde	4	4	2	2	1	1
Overijse	1	10				
Pittem	1	3	1	3		
Poperinge	1	1	1	1		
Putte	1	4	1	4		
Puurs	1	2				
Ranst	1	1				
Retie	1				1	
Riemst	7	7	1	1	3	2

Rijkevorsel	3	3			2	1
Roeselare	4	4	2	2		
Ronse	2	4	2	4		
Rotselaar	5	5	1	1	2	3
Scherpenheuvel-Zichem	6	11	1	1	3	3
Schoten	1	1				
Sint-Katelijne-Waver	4	17	3	13	1	4
Sint-Niklaas	14	51	7	38	3	2
Sint-Pieters-Leeuw	3	3			1	1
Sint-Truiden	12	29	2	8	2	2
Spiere-Helkijn			1	2		
Stabroek	2	2	1	1		
Steenokkerzeel	3	3			2	2
Temse	1	1	1	1		
Tessenderlo	2	3				
Tielt	2	6				
Tielt-Winge	3	12	3	9		
Tienen	18	30	6	11	5	10
Tongeren	2	2			1	1
Torhout	1	1				
Tremelo					1	
Turnhout	7	27	6	34	2	2
Veurne	1				1	
Vilvoorde	13	39	5	20	1	
Waarschoot	1	5			1	5
Wellen	1	5	1	5		
Wemmel	6	16	1	3	2	11
Westerlo	4	55			1	17
Wetteren	8	15	1	2	3	7
Wezembeek- Oppem			2	8		
Wingene	1				1	
Wommelgem	1	1				
Wortegem- Petegem			1	8		
Wuustwezel	2	1	2	2	1	
Zaventem	18	47	3	5	3	4
Zele	14	25	7	15	1	1
Zelzate	2	2	2	3		
Zonnebeke	1	1	1	1		
Zottegem	1	1	1	1		
Zwevegem	1	1			1	1