



VLAAMSE WOONINSPECTIE

JAARVERSLAG 2015

*Woningkwaliteit en handhaving
onder één dak*



**VLAAMSE
WOONINSPECTIE**
JAARVERSLAG 2015

**WONINGKWALITEIT EN HANDHAVING
ONDER ÉÉN DAK**

**Vlaamse Overheid
Agentschap Inspectie RWO
Wooninspectie**

Colofon:

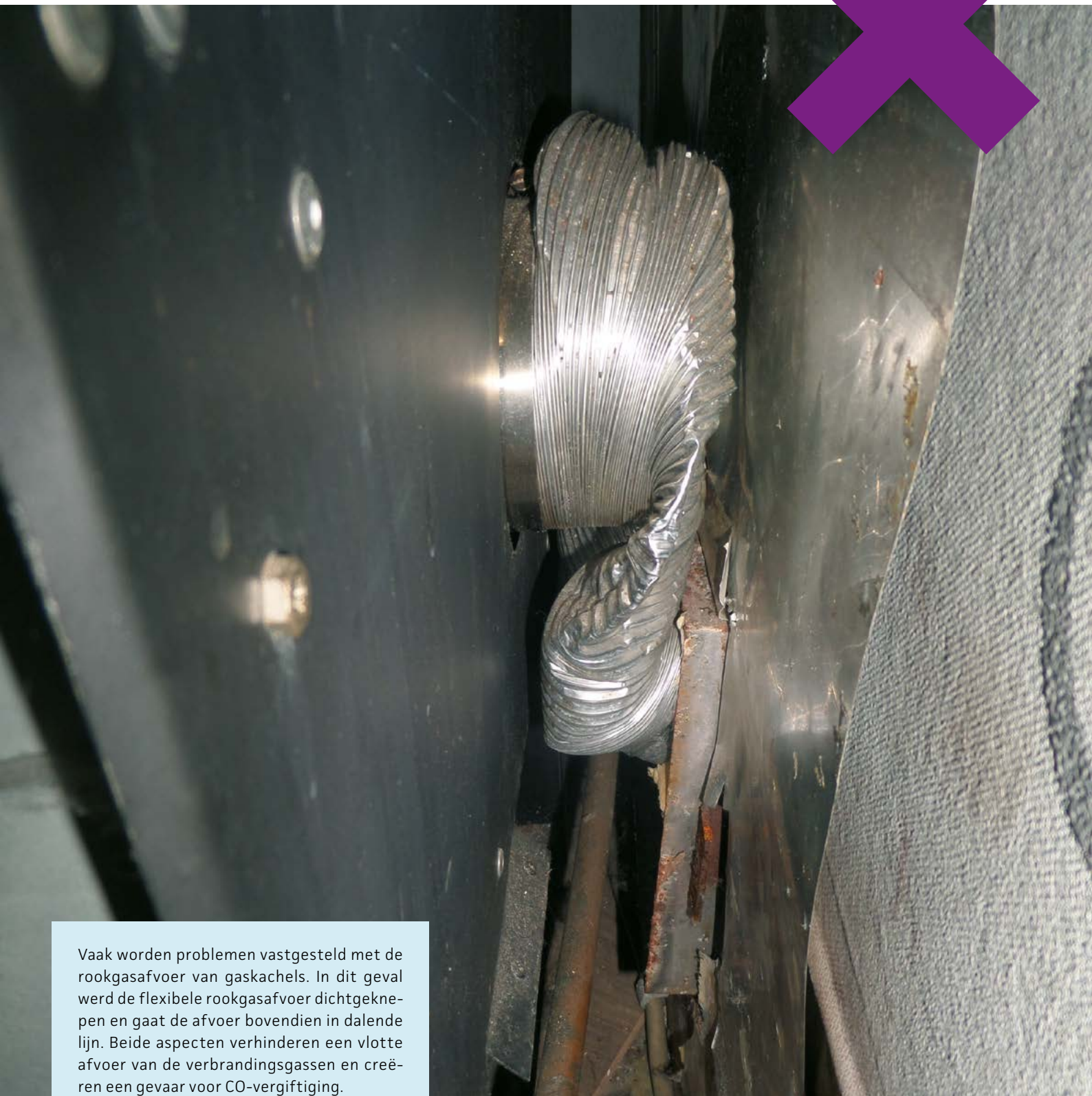
Jaarverslag 2015 Vlaamse Wooninspectie
D/2016/3241/061

Verantwoordelijke uitgever:

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

Vormgeving: MadebyHanna bvba

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



Vaak worden problemen vastgesteld met de rookgasafvoer van gaskachels. In dit geval werd de flexibele rookgasafvoer dichtgeknepen en gaat de afvoer bovendien in dalende lijn. Beide aspecten verhinderen een vlotte afvoer van de verbrandingsgassen en creëren een gevaar voor CO-vergiftiging.

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 woningkwaliteitsvereisten.....	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.....	21
--	----

2. HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS	28
---	-----------

2.1. De vaststellingen op het terrein.....	30
--	----

2.1.1. Aantal geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten.....	31
---	----

2.1.2. Regionale spreiding.....	35
---------------------------------	----

2.1.3. De woonvormen: woning, kamer of constructie niet voor bewoning bestemd.....	37
---	----

2.1.4. Gebrekkige woningkwaliteit: de gebreken.....	42
---	----

2.1.5. De verhuurders.....	48
----------------------------	----

2.1.6. De bewoners.....	49
-------------------------	----

2.1.7. De huurprijzen.....	53
----------------------------	----

2.2. De herstellvordering.....	57
--------------------------------	----

3. DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE 60

3.1. Het gerechtelijk gevolg op processen-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie	62
3.1.1. Verhuur van vrachtwagens en bostoilet	64
3.1.2. Een krotverhuurder-recidivist	64
3.2. De verbetering van de woningkwaliteit	66
3.2.1. Veroordelingen tot herstel door de rechter	66
3.2.2. Totale herstelverwezenlijkingen.....	69
3.3. Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten.....	78

4. EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKWALITEITSBEWAKING 80

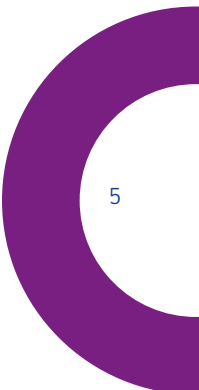
4.1. De resultaten van het optreden van de wooninspecteurs.....	82
4.2. Wat brengt de toekomst?	83

BIJLAGE 1

Coördinaten Vlaamse Wooninspectie.....	84
--	----

BIJLAGE 2

Overzicht per gemeente van het aantal geverbaliseerde panden, panden met herstellvorderingen en herstelde panden.....	85
---	----



PLAATSBSCHRIJVING

Beschrijv. 19 Z - 2015

beschrijving maakt integraal deel uit van onderhavige huurovereenkomst en wordt in onderling akkoord en gemeenschap-
st voortgaandelijk de inwerkingtreding ervan opgemaakt.

Betaling vanaf 1 8 2015

Adres - domiciliële kan direct reeds gebeuren

Water teller nr. 060301319 index 322,4203

Electriciteit 32 71,4257 index 909,8

34 78,42 22 15-1-15

Stroomverlusing is niet toegelaten ook niet getuikelijk
kosten voort voortend door feiten van niet of laat tijdige
betaling vallen ten laste van de huurder.
betaling met bestendige handgemaakt, voor den eersten
van iedere maand.

Er is geen waarborg gegeven !!
De huurder zal de eigenaar nooit bestig !!

De huurder neemt de nodige verscheuringen
Alle toe stellen - gebruiksvaerwerpen of dergelyke blijven in
onderhoud en stijginge 100% in de huurder.

Onderhoudskosten en problemen zijn voor de huurder door de lage huurprijs
verscheuring door eventuele meersaand de gerealiseerd de huurder.

Onderhoud / tuit tuis Tuis ont smidderij louchen
Toegang nog vrij tot 18-1-2015 voor eigenaar
1 1/2 jaar toegang na raay

Voor akkoord
De verhuurder,
1 aug. 15 eerste betaling.

Voor akkoord

De huurder

VAK BESTEMD VOOR DE REGISTRATIE

HOOFDVERBLIJFPLAATS

wordt in de toestand, beschreven in een omstandige plaatsbeschri-
te er deel van uitmaakt en samen met de overeenkomst geregistre-

Wat's gebouwd d. d. Huurder
Tuis
Tuis

VOORWAARDEN.

in gezin en vestigt er zijn hoofdverblijfplaats.
et voortgaandelijk, schriftelijk en uitdrukkelijk zijn
middellijke verbreking van de huurovereenkomst ten

stappen en in de marge paraferen)
2015
om te eindigen op
de verhuurder als door de huurder, slechts tegen de eind-
er dan 3 jaar mag zijn. Bij ontstentenis van een opzegging worden opzeg-
huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen
huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dat geval kunnen de partijen

meer dan drie jaar, dan wordt de duur wettelijk op negen jaar gebracht. Bij het verstrijken van een periode van
duur van drie jaar verliend.
De huurder kan de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een bij
Indien de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
wet vastgelegde vergoeding, gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand lopende huur naargelang de overeenkomst een
einde neemt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar.
De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van zes
maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door
zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelin-
gen, bloedverwanten in opgaande lijn en opgaande lijn.

WOORD VOORAF

Naar jaarlijkse gewoonte stelt de Vlaamse Wooninspectie in het voorjaar haar jaarverslag voor. Daarin overlopen we onze activiteiten van het voorbije jaar en bekijken we welke resultaten dit heeft opgeleverd.

De Vlaamse Wooninspectie treedt strafrechtelijk op tegen verhuurders van woningen en kamers die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Deze verhuurders worden geverbaliseerd en tegen hen wordt een herstelvordering opgesteld waarin wordt gevorderd dat de woningen of kamers in kwestie worden hersteld waardoor deze opnieuw voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Daarmee draagt de Vlaamse Wooninspectie bij aan de verwezenlijking van het grondrecht op wonen.

Voor een beperkte groep van verhuurders blijft een harde aanpak noodzakelijk. De algemene verplichting kwaliteitsvol te verhuren en de administratieve handhavingsinstrumenten brengen hen er niet toe de minimale kwaliteitsvereisten te respecteren. De strafrechtelijke handhaving beschikt over krachtige instrumenten om deze verhuurders aan te pakken.

De situaties die de wooninspecteurs op het terrein vaststellen zijn vaak schrijnend. Zo ging de wooninspecteur o.m. ter plaatse na een dodelijk ongeval waarbij een bewoner van de derde verdieping door de balustrade naar beneden viel en nadat de bewoners (gezin met twee jonge kinderen) in het ziekenhuis werden opgenomen met CO-vergiftiging. De bewoners van de onderzochte woningen zijn vaak financieel of sociaal zwakke bewoners die nergens anders terecht kunnen. De verhuurders weten dat en maken daar vaak misbruik van. Dat blijkt vaak uit de aange troffen huurcontracten (zie voor een voorbeeld hiernaast) of uit uitlatingen van de verhuurders in de zin van “voor de prijs dat ze maar moeten betalen kun je toch niet verwachten dat de woning in orde is”.

Het moet duidelijk zijn dat **elke** woning aan de minimale kwaliteitsnormen moet voldoen, ook die woningen met een lagere huurprijs. Dat effectief bekomen is de doelstelling van de Vlaamse Wooninspectie.

Dit inmiddels veertiende jaarverslag is een verderzetting van een lange traditie. De eerdere jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie kan u downloaden op www.vlaanderen.be/publicaties. De meest recente jaarverslagen kan u er ook op papier bestellen.

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.

Ook **in de media** krijgt krotverhuur heel wat aandacht. Kranten berichten regelmatig over veroordelingen van krotverhuurders en op 21 oktober 2015 wijdde het Eén-programma Koppen een aflevering aan krotverhuur, waarin de reportagemakers mee op pad gingen met de Vlaamse Wooninspectie.



Uit een **vonnis** van de correctionele rechter te Mechelen bleken de klachten van de huurders:

“Huurder [...] verklaarde de woning sinds 01.05.2009 te betrekken met zijn echtgenote en zijn zoon. De woning was volgens hem helemaal niet goed. De woning was zeer moeilijk te verwarmen, als de bovenburen douchten kwam er water tussen de plastieken lamellen (van het plafond) door, er was veel vocht in de woning, als de bovenburen hun toilet doortrokken rook het in hun woning, aan de buitenmuren liep het water binnen bij regen en in de slaapkamer was er schimmel op de muren dat hij regelmatig moest wegvegen. Al van in het begin vroeg hij aan de eigenaar om werken uit te voeren, doch deze deed niets.

Huurder [...] verklaarde de woning sedert 04.12.2010 te betrekken met vier kinderen. De kelder was vochtig en koud, in de wintermaanden kwam de kou van beneden naar boven, in de slaapkamer verwarmde de chauffage niet goed, het raam in de keuken sloot niet goed af, de bepleistering rond het raam in de gang brokkelde ingevolge veel vocht af. Als er iets stuk is maakte de eigenaar dit wel, maar deze doet alles zelfen daardoor is het niet duurzaam opgelost.”
(Correctionele rechtbank Mechelen, 18 december 2015, nr. 1605)

De huurders betaalden respectievelijk 550 euro en 500 euro huur per maand.

De minimale kwaliteitsvereisten bevatten sinds 1 januari 2015 ook een minimale dakisolatienorm. De **dakisolatienorm** levert in de administratieve procedure vanaf 1 januari 2020 bovendien 15 strafpunten op, wat maakt dat zelfstandige woningen zonder dakisolatie vanaf die datum ongeschikt verklaard kunnen worden.

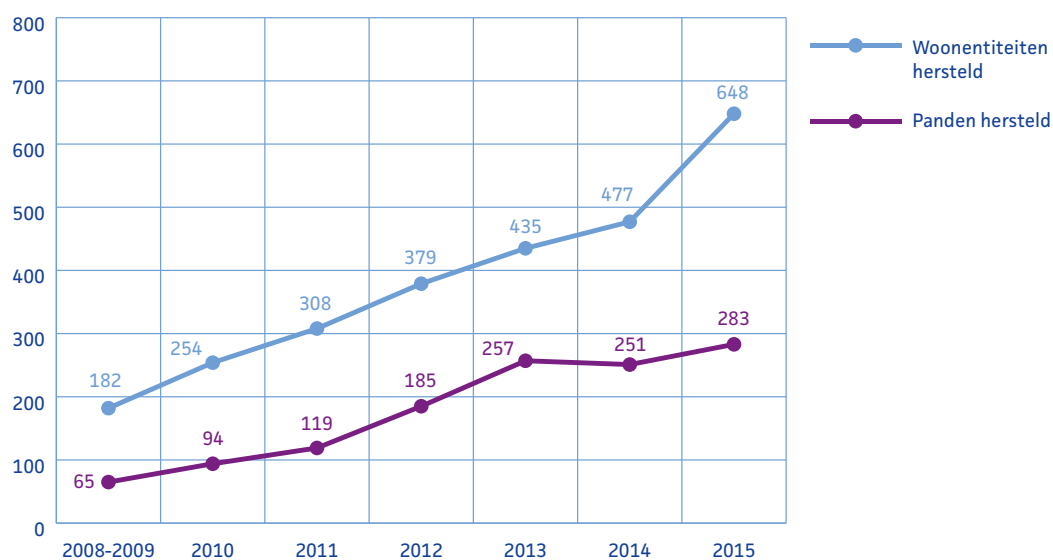
9 ENERGETISCHE PRESTATIE

91	<input type="checkbox"/>	Uit een EPC* blijkt dat een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde lager is dan 0,75 m ² K/W.	
	<input type="checkbox"/>	Er is geen EPC* met een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde, maar uit feitelijke vaststellingen blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is.	
(aanvinken wat van toepassing is)			
		van 01/01/2015 tot en met 31/12/2017	niet algemeen / algemeen
		van 01/01/2018 tot en met 31/12/2019	niet algemeen / algemeen
		vanaf 01/01/2020	niet algemeen / algemeen

* EPC = energieprestatiecertificaat, zoals blijkt uit de gegevens, ter beschikking gesteld door het Vlaams Energieagentschap

648. Zoveel woningen en kamers werden er hersteld nadat de wooninspecteur een herstelvordering had opgesteld (dit is opnieuw een stijging ten opzichte van vorige jaren).

Panden en woonentiteiten hersteld



Alle **jaarverslagen** van de Vlaamse Wooninspectie kan u downloaden op www.vlaanderen.be/publicaties.

De Vlaamse Wooninspectie was in 2015 **in transitie**. In het Regeerakkoord 2014-2019 werd beslist het agentschap Inspectie RWO waartoe de Wooninspectie behoort op te heffen. De Vlaamse Wooninspectie zal daarbij in de loop van 2016 geïntegreerd worden in het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Wist u dat er sinds 2013 een **register van herstelvorderingen**

bestaat waarin u kan nagaan of voor een bepaald pand een herstelvordering werd opgesteld? Het register is online te raadplegen via www.rwo.be en wordt driemaandelijks geactualiseerd. De wooninspecteurs stellen een stijgende tendens vast van de renovatiebedrijfjes die hun weg gevonden hebben naar dit register om de slechte panden op te kopen, op korte termijn te renoveren en nadien opnieuw te verkopen. Dit komt de woningkwaliteit zeker ten goede.



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 gewaarborgde 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 is duidelijk. De vraag naar goede woningkwaliteit is een terechte bekommernis van zowel eigenaar-bewoners als huurders op de private en sociale huurmarkt.

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

1.2. DE ELEMENTAIRE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WONINGKWALITEITSVEREISTEN

Ter verwezenlijking van een minimale basiswoningkwaliteit voorziet de Vlaamse Wooncode in elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten 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. Deze techniek werd in 2015 aangevochten voor het Grondwettelijk Hof omdat dit strijdig zou zijn met het legaliteitsbeginsel uit artikel 23 van de Grondwet (de decreetgever zou zelf gedetailleerd de minimale kwaliteitsnormen moeten vastleggen). Het Grondwettelijk Hof oordeelde echter dat artikel 23 van de Grondwet de bevoegde wetgevers de verplichting oplegt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, maar niet verbiedt dat aan een regering machtigheden worden verleend, voor zover die machtigheden betrekking hebben op maatregelen waarvan het «onderwerp» duidelijk is aangegeven door de bevoegde wetgever. Door te bepalen dat de kwaliteitsbewaking van woningen in het Vlaamse Gewest betrekking moet hebben op de «elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten» heeft de decreetgever in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode voldoende het onderwerp aangegeven van de maatregelen die inzake het recht op een behoorlijke huisvesting ten uitvoer dienen te worden gelegd.²

De concrete minimale kwaliteitsvereisten vloeien voort uit drie door de Vlaamse Regering vastge-

legde **technische verslagen**³: een technisch verslag voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen en appartementen/studio's), voor kamers en voor kamers bewoond door seizoenarbeiders. Op basis van de inhoud van deze technische verslagen kan eenieder uitmaken of een woning of kamer voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

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 werden 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 woningkwaliteit worden geveld.

Anderzijds werden **subjectgebonden normen** vastgelegd: zij hebben betrekking op het aantal bewoners van een woning. De woonbezettingnorm 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**.

² GwH 30 april 2015, nr. 47/2015, overweging B.7 en B.8, RW 2015-16, 459.

³ Gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, BS 1 augustus 2013 (hierna: Kwaliteitsbesluit).

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

“De gewestelijke woningkwaliteitsnormen zijn van openbare orde.

De gewestelijke kwaliteitsnormen zijn de absolute minimumgrens waaronder geen verhuring mogelijk is, zelfs indien de huurder ermee akkoord zou gaan.”

(Correctionele rechtbank Brugge, 28 oktober 2015, nr. 2015/2923, p. 8)

1.3. DE HANDHAVING VAN DE MINIMALE KWALITEITSNORMEN

14

De Vlaamse Wooncode kiest op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking voor een tweesporen-aanpak.

Enerzijds werd een **administratieve procedure** uitgewerkt, verzorgd door het agentschap Wonen-Vlaanderen en de gemeenten, waar men na kwaliteitsonderzoeken indien nodig de burgemeester adviseert een woning of een kamer ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond 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 hou-

den. De strafrechtelijke aanpak wordt verzorgd door de Vlaamse Wooninspectie en de parketten.

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.

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 Wooncode⁴. Sinds de invoering van de Vlaamse Wooncode in 1997 werd zowel de strafbaarstelling als de strafmaat meermaals gewijzigd. Daarmee wou de decreetgever inspelen op de bemerkingen van de mensen op het terrein en tegemoet komen aan de zorg om ernstige gevallen van krotverhuur efficiënt en zonder open achterpoortjes aan te pakken.

De Vlaamse Wooncode stelt momenteel het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een gebrekkige (kamer)woning strafbaar met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro⁵. Ook het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd, kan met dezelfde straffen bestraft worden.

Het misdrijf houdt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een verkrotte woning in; het is daarbij **niet vereist dat de woning eerst ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard**. Dit werd in 2014 uitdrukkelijk bevestigd door het Hof van Cassatie⁶.

“Dit pand werd weliswaar niet ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Dit is echter niet relevant gezien elke schending van kwaliteitsnormen strafbaar is.”

(Hof van beroep Antwerpen, 11 februari 2015, nr. C/159/2015, p. 10)

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.

“Elke schending van de kwaliteitsnormen is strafbaar. De woning moet niet voorafgaandelijk ongeschikt of onbewoonbaar verklaard zijn door de burgemeester.

Artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode voorziet evenmin een puntengrens. In tegenstelling tot de administratieve procedure, waar minstens 15 strafpunten vereist zijn vooraleer de gewestelijk ambtenaar een advies ongeschiktheid zal uitbrengen, kan in de strafrechtelijke procedure opgetreden worden zodra er één gebrek wordt vastgesteld, d.w.z. één strafpunt.

Inzake werden 128 strafpunten toegekend en werd de woning onbewoonbaar bevonden omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners.”

(Hof van beroep Brussel, 6 oktober 2015, nr. 964, p. 5)

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.

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 vin-**

4 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).

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

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

den 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.

“Zijn voorgehouden menslievendheid ontsloeg de beklaagde niet van de verplichting de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode na te leven bij verhuur van de woning. De lage huurprijs die de huurder betaalde en het feit dat dit volgens de beklaagde slechts een symbolische huurprijs was, doet evenmin afbreuk aan deze verplichting.

Dat het openbaar ministerie het dossier zonder gevolg had kunnen klasseren, is ook zonder relevantie voor de beoordeling van de telastlegging, evenals als de rechtsfilosofische bedenking van de beklaagde dat “recht (...) geen mathematische oefening” is.”

(Hof van beroep Gent, 17 december 2015, nr. C/1785/2015, p. 7-8)

“Ook de bewering dat geen huurgelden werden ontvangen is voor de beoordeling van de schuldvraag irrelevant, nu zelfs het louter ter beschikking stellen van een ongeschikte woning strafbaar is gesteld.”

(Hof van beroep Gent, 2 april 2015, nr. 2015/1276, p. 7)

Ook de erfpachthouder kan een gebrekkige woning verhuren of ter beschikking stellen.

“Beklaagde was sinds 1 juli 2010 tot 30 juni 2014 erfpachthouder van de drie woningen die voorwerp uitmaken van de tenlasteleggingen A.I., A.II. en A.III. De woningen behoorden en behoren nu nog steeds toe aan het OCMW van [...]. ... Het is beklaagde die de huurovereenkomsten afsloot met de huurder. ... Beklaagde heeft wel degelijk het pand ter beschikking gesteld voor bewoning zonder dat het voldeed aan de kwaliteitsvereisten zoals bepaald in art. 5 van de Vlaamse Wooncode.”

(Hof van beroep Antwerpen, 2 december 2015, nr. C/1536/2015, p. 7)

Het feit dat de huurders ondersteund werden door het OCMW betekent niet dat de verhuurder zich niet schuldig kan maken aan krotverhuur. De taak van het OCMW bestaat er immers niet in om de woningkwaliteitsnormen te controleren.

“Het argument ter ondersteuning van dit middel dat het OCMW een openbaar bestuur is dat een actieve eerste lijnsrol vervult bij het verhuren van woningen en als het

ware “de ogen en oren” van de Wooninspectie vormt, doet geen afbreuk aan de eigen verantwoordelijkheid van de beklaagde als verhuurder en persoon die een woning met het oog op bewoning ter beschikking stelde er op toe te zien dat deze woning voldoet aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, onafgezien van verhuring door bemiddeling van het OCMW.”

(Hof van beroep Gent, 17 december 2015, nr. C/1785/2015, p. 7)

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 euro⁷.

“De rechter oordeelt onaantastbaar in feite of van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde activiteit een gewoonte is gemaakt.

Het arrest verklaart de verzwarende omstandigheid om van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde activiteit een gewoonte te hebben gemaakt bewezen gelet op het aantal bewoners in de panden en het gegeven dat de eiser zaakvoerder is van de eiseres, die in verschillende panden meerdere woningen verhuurt, minstens ter beschikking stelt. Met die redenen verantwoordt het arrest naar recht de bewezenverklaring van de gewoonte.”

(Cass. 22 september 2015, P.15.0512.N)

Bij veroordeling wegens krotverhuur kan het parket bovendien ook de **verbeurdverklaring** vorderen van de ontvangen huurgelden (artikel 42, 3° van het Strafwetboek). De verbeurdverklaring is steeds effectief en kan niet met uitstel worden opgelegd. Daarmee beklemtoont de wetgever dat misdaad niet mag lonen.

“De beklaagde vraagt het hof om niet alle huurgelden voor de gehele te last gelegde periode verbeurd te verklaren, maar slechts de huurgelden betaald na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen van 15 maart 2011.

Het moment van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is echter niet relevant voor de berekening van de vermogensvoordelen nu deze betrekking hebben op het bewezen misdrijf en de periode waarin de beklaagde het heeft gepleegd.

Het door het openbaar ministerie op € 17.000 begrote bedrag is in beginsel correct. Het hof herleidt dit bedrag in billijkheid naar € 14.700 om de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen.”

(Hof van beroep Gent, 20 februari 2015, nr. C/292/2015, p. 7)

⁷ De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdecimen (voor misdrijven gepleegd na 1 januari 2012 x 6).

“Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten: de bruto-winst komt in aanmerking. Art. 42, 3°, Sw., doelt op elke winst die door het plegen van het misdrijf wordt verkregen; de raming van die winst vereist niet dat het nettobedrag ervan wordt bepaald. Deze berekening brengt in casu niet mee dat de beklagde een onredelijk zware straf wordt opgelegd.”
(Hof van beroep Gent, 2 april 2015, nr. 2015/1276, p. 9)

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

Daarnaast kunnen 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).

Het federale misdrijf huisjesmelkerij

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

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

Tijdens vaststellingen ter plaatse voert de wooninspecteur of verbalisant steeds een **huiszoeking** uit. Er moet immers steeds een onderzoek in een woning uitgevoerd worden. In de meerderheid van de gevallen wordt de huiszoeking met toestemming van de bewoner uitgevoerd.

“Ten onrechte heeft de eerste rechter de strafvordering onontvankelijk verklaard wegens de onregelmatige huiszoeking ingevolge het niet voorhanden zijn van een machtiging van de politierechter.

Met betrekking tot de panden vermeld in de tenlastelleggingen sub A.I. en A.II. heeft de huurder voorafgaandelijk schriftelijk de toestemming gegeven om het pand te betreden zodat er een huiszoeking met toestemming is uitgevoerd. Een voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de bewoner maakt elke huiszoeking, bij nacht of dag, regelmatig en geldig. De mogelijkheid om een huiszoeking met machtiging van de politierechter te houden zoals bepaald in de art. 20, § 3 van de Vlaamse Wooncode doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om een huiszoeking met toestemming uit te voeren door de wooninspecteur als officier van de gerechtelijke politie overeenkomstig art. 1, 3° en art. 1bis van de wet van 7 juni 1969.”

(Hof van beroep Antwerpen, 2 december 2015, nr. C/1536/2015, p. 7)

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 Vreemdelingenwet⁸).

8 Wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, BS 31 december 1980.

De herstellvordering

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

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

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

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

Het herstel van de gebreken houdt het **herstel van alle gebreken** in. Zolang er nog gebreken over blijven, is de herstelmaatregel niet zonder voorwerp en dient de rechter het herstel op te leggen. Dat sluit aan bij het uitdrukkelijke doel van de decreetgever bij de invoering van de herstellvordering, nl. een volledig herstel van de verkrotte woonentiteiten verwezenlijken⁹. Door te eisen dat de panden volledig worden hersteld, wordt getracht die panden definitief uit het circuit van de slechte panden te halen. Dit principe werd in 2014 door het Hof van Cassatie uitdrukkelijk bevestigd in 3 arresten van 6 mei 2014¹⁰ en werd nadien ook expliciet overgenomen door de hoven van beroep en de rechtbanken.

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.

“Door te vorderen dat alle gebreken worden weggevoerd, wordt in ieder geval vermeden dat oppervlakkig oplapwerk wordt gedaan en wordt getracht deze panden definitief uit het circuit van verkrotte panden te krijgen. Enkel wanneer alle gebreken zijn weggevoerd zal de herstellvordering zonder voorwerp zijn.

De beklagde dient aan te tonen dat het herstel werd gerealiseerd. Enkel het proces-verbaal van uitvoering van het herstel geldt als bewijs van het herstel.”

(Correctionele rechtbank Brugge, 14 oktober 2015, nr. 2015/2706, p. 14)

“Met de eerste rechter dient echter gesteld te worden dat het bevolen herstel niet was uitgevoerd door het “strippen” van het gebouw en dat daarenboven zelfs dit “strippen” niet was gedaan. ... Volkomen terecht werd door de eerste rechter desbetreffend gesteld dat de herstelmaatregel overeenkomstig de Vlaamse Wooncode er immers niet louter toe strekt de wederrechtelijke verhuring van niet-conforme panden te beëindigen, te voorkomen of verder onmogelijk te maken, doch deze herstelmaatregel tot doel heeft het herstel van het pand te realiseren zodat het op een rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking wordt gesteld. ... Tevens dient te worden gesteld dat de herstelmaatregel weliswaar aan de eigenaar niet zijn beschikkingsrecht over het onroerend goed ontnemt en kan - zoals door de eerste rechter aangenomen - het geven van een andere rechtmatige bestemming aan het onroerend goed (m.i.v. een vergunde sloop ervan) een rechtmatige handelwijze uitmaken waardoor eveneens een einde wordt gemaakt aan de vastgestelde wederrechtelijke toestand van de overtrekking van de Vlaamse Wooncode. In die zin kan een uitvoerbare titel toch zijn actualiteit verliezen indien een andere rechtmatige bestemming aan het goed werd gegeven. Door het “strippen” van onroerende goederen, waardoor deze worden herleid tot een ruwbouwwaast, wordt echter geen andere rechtmatige bestemming aan deze goederen gegeven en kan dus op generlei wijze als een rechtmatig alternatief gelden voor de uitvoering van de herstelmaatregel die krachtens de Vlaamse Wooncode werd opgelegd. Immers blijft het onroerend goed daardoor onbeschikbaar op de woningmarkt terwijl het evenmin een andere rechtmatige bestemming heeft gekregen.”

(Hof van beroep Gent, 10 februari 2015, nr. 2015/1223, p. 22-24)

9 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).

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

De stopzetting van verhuring en/of terbeschikkingstelling volstaat niet om een herstellvordering uit te voeren.

“De beklagde voert aan dat hij niet kan veroordeeld worden tot het herstel omdat hij de woning niet langer verhuurt. Hij stelt dat het bezit van een verkrotte woning op zich niet strafbaar is, zodat dit loutere bezit geen aanleiding kan geven tot een rechterlijke veroordeling tot herstel. De herstellvordering heeft als principiële doelstelling het volledige herstel te verkrijgen van een pand, zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Het herstel moet, behoudens in het geval van kennelijke onredelijkheid, worden bevolen voor alle gebreken aan de woning, voorwerp van het door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijf, zodat die woning opnieuw voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaams Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. De intentie die de overtreder heeft over de bestemming van het pand is niet van aard de realisatie van de voormelde doelstelling te kunnen garanderen. Enkel de uitvoering van de herstelmaatregel kan de voor de rechter gevorderde herstelmaatregel zonder voorwerp maken.”

(Hof van beroep Gent, 26 juni 2015, nr. C/1095/2015, p. 11)

Wanneer herstel van alle gebreken niet mogelijk is, dient de rechter over te gaan tot het bevelen van de herbestedding 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.

De veroordeling tot herbestedding of sloop is een uitzonderingsmaatregel. Enkel indien het herstel van alle gebreken niet mogelijk is, moet de herbestedding of sloop opgelegd worden. Anders moet de rechter het herstel van alle gebreken bevelen. Hij heeft dus geen opportuiniteitskeuze.

“Ook al is de stedenbouwkundige inbreuk verjaard en werd deze inbreuk niet door beklagden gepleegd, toch heeft deze inbreuk een invloed op de keuze van de herstelmaatregel. De rechter dient in zo'n geval niet de prin-

cipiële herstellmaatregel op te leggen doch wel de herbestedding van het pand naar de vergunde toestand, in casu een eengezinswoning, of de sloop. Noch de eiser tot herstel noch de rechtbank hebben hierbij enige keuzemogelijkheid.”

(Correctionele rechtbank Dendermonde, 11 mei 2015, nr. 1452/2015, p. 9)

Een veroordeling tot herbestedding 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 herbestedding 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.

“Het hof ziet geen enkele reden om de dwangsom voornog in de tijd te beperken; het staat aan de beklagden om vrijwillig uitvoering te geven en de opgelegde dwangsom dient hen daartoe te stimuleren temeer nu blijkbaar tot op heden nog geen herbestedding/sloop gerealiseerd werd.”

(Hof van beroep Antwerpen, 11 februari 2015, nr. C/152/2015, p. 14)

“Gelet op het lange talmen van de veroordeelden om tot het volledig uitvoeren van de herstellmaatregelen over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van de bevolen herstellmaatregelen. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de veroordeelden. Het opleggen van de dwangsom brengt de veroordeelden niet in een “wettelijke onuitvoerbare situatie omdat zij verplicht zouden worden een misdrijf te plegen teneinde te voldoen aan de vordering en de dwangsom te ontlopen”: dit arrest vormt precies de titel waarmee de veroordeelden de herstellmaatregelen kunnen uitvoeren, ongeacht het feit dat een ander persoon eigenaar is van het pand.

De lange tijd sinds dewelke de veroordeelden al konden overgaan tot uitvoering van de herstelmaatregelen en de ruime uitvoeringstermijn welke hen thans hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een respijttermijn te bepalen waarna de veroordeelden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.”

(Hof van beroep Gent, 17 december 2015, nr. C/1783/2015, p. 9-10)

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 overtredders voorbarig melding van herstel doen. De bedragen van de hercontrole worden jaarlijks geïndexeerd¹¹.

“Enkel het integrale herstel, dat wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed ten-einde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode, kan de voor de rechter gevorderde herstelmaatregel zonder voorwerp maken. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De beklagden hebben tot op heden niet de controle gevraagd zoals bepaald in artikel 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode, zodat zij niet kunnen toegelaten worden tot het tegenbewijs. Het enkel feit dat het pand door de nieuwe eigenaars wordt bewoond volstaat evident niet tot bewijs dat het pand integraal is hersteld.”

(Hof van beroep Gent, 5 juni 2015, C/944/2015, p. 11)

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 of een opgelegde veroordeling tot herstel. 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). Hierdoor worden eventuele kopers verwittigd van de hangende gerechtelijke procedure.
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 (artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode). 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.

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 oplistijng 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 geactualiseerd¹².

11 Vanaf 1 januari 2016 bedragen de vergoedingen 65,66 euro voor een woning en 91,92 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 13,13 euro vanaf de tweede kamer.

12 In het kader van de transitie van het agentschap Inspectie RWO en de opname van de Vlaamse Wooninspectie in het agentschap Wonen-Vlaanderen zal het register in de toekomst opgenomen worden op de website www.wonenvlaanderen.be.

1.4.2. PRIORITEITEN EN WERKWIJZE VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Taakstelling

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

De **taakstelling** van de Vlaamse Wooninspectie is sindsdien dubbel:

- Enerzijds draagt de Vlaamse Wooninspectie bij tot de **strafrechtelijke opsporing en vervolging van krotverhuurders**: door het opstellen van processen-verbaal die naar het parket van de procureur des Konings worden verzonden, kunnen krotverhuurders strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld worden.

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 herstellenvordering 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 herstellenvordering 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 bezettingnorm – onaangepastheid zonder dat er sprake is van overbevoondheid – strafrechtelijk opgetreden kunnen worden. Dit houdt in dat de strafprocedure – althans in theorie – een ruimer toepassingsgebied kent dan de

administratieve procedure. Uiteraard weegt echter niet elke schending van de normen even zwaar door.

Om effectief de nadruk te leggen op de **meest ernstige vormen van krotverhuur** wordt daarom gewerkt met prioriteiten. De prioriteiten van bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie in 2001 werden herzien met ingang van december 2011.

De prioriteiten zijn:

1. 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 uitgewerkt 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 geïsoleerd, 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, afgevoerd 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

Naar aanleiding van de vluchtelingencrisis werd vanaf 1 januari 2016 een nieuwe categorie toegevoegd: woningen waarin asielzoekers gehuisvest worden.

Het uitgangspunt blijft daarmee wel ongewijzigd: er zal door de Vlaamse Wooninspectie enkel worden opgetreden indien er aanwijzingen zijn van ernstige gebreken. Het risico dat asielzoekers in slechte woningen worden gehuisvest is echter reëel, zodat de wooninspecteurs verhoogde aandacht zullen besteden aan meldingen die betrekking hebben op de huisvesting van asielzoekers.

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 onderzoekopdrachten uitschrijven 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 geldgevin de bewoners blootstellen aan ongezonde leefomstandigheden of zelfs onmiddellijke ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's.

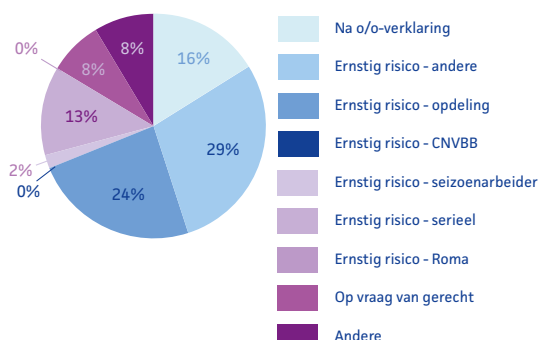
In dat opzicht situeert het strafrechtelijk optreden van de wooninspecteurs zich steeds als **ondersteunend ten opzichte van de administratieve procedure**: ofwel is de administratieve procedure reeds volledig doorlopen en werd er geen bevredigend resultaat bereikt (bv. verderzetting van verhuur ondanks 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 16,27% wordt ter plaatse gegaan na een ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring, in 67,46% omdat er een duidelijk vermoeden van een ernstig risico is en in 7,69% op vraag van het gerecht.

	Grootsteden		Regionale steden		Andere steden en gemeenten		Totaal	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Na o/o-verklaring	22	36,07%	9	14,06%	24	11,27%	55	16,27%
Ernstig risico - andere	16	26,23%	15	23,44%	67	31,46%	98	28,99%
Ernstig risico - opdeling	4	6,56%	16	25,00%	60	28,17%	80	23,67%
Ernstig risico - CNVBB	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Ernstig risico - seizoenarbeider	0	0,00%	1	1,56%	6	2,82%	7	2,07%
Ernstig risico - serieel	8	13,11%	10	15,63%	25	11,74%	43	12,72%
Ernstig risico - Roma	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Op vraag van gerecht	7	11,48%	5	7,81%	14	6,57%	26	7,69%
Andere	4	6,56%	8	12,50%	17	7,98%	29	8,58%
TOTAAL	61	100,00%	64	100,00%	213	100,00%	338	100,00%

Prioriteiten



Wanneer we de eerste prioriteit (na ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring) verder bekijken, zien we dat in 16,27% 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 13,50% van de woonentiteiten waarop een besluit op basis van de Vlaamse Wooncode rustte en 0,11% van de woonentiteiten waarop een besluit op

basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet rustte (slechts één geval)¹³.

De onderstaande tabel toont ook aan dat in Antwerpen en Gent het aantal woonentiteiten met reeds een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid meer dan dubbel zo hoog ligt als het Vlaamse gemiddelde (33,98% voor Antwerpen en Gent tegenover 13,50% in heel Vlaanderen). Deze grootsteden zijn zelf zeer actief op het vlak van woningkwaliteitsbewaking en dat komt dus duidelijk tot uiting in de cijfers. De regionale steden (12,75%) zitten onder het Vlaamse gemiddelde, maar scoren wel beduidend hoger dan de andere steden en gemeenten (5,01%).

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.

	Aanvankelijk	Met besluit VWC	Met besluit VWC - %	Met besluit artikel 135	Met besluit artikel 135 - %
Antwerpen-Gent	206	70	33,98%	0	0,00%
Regionale steden	204	26	12,75%	0	0,00%
Andere steden en gemeenten	479	24	5,01%	1	0,21%
TOTAAL	889	120	13,50%	1	0,11%

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 (38,26%), de politie (29,88%) en het parket (7,16%). Hier valt op dat het aantal dossiers op initiatief van de onderzoeksrechter jaar na jaar terugloopt.

Een melding van de bewoner van de verkrotte woning is in slechts 1,07% 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 6,55% 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.

De **gemeente** blijft 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

¹³ 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).

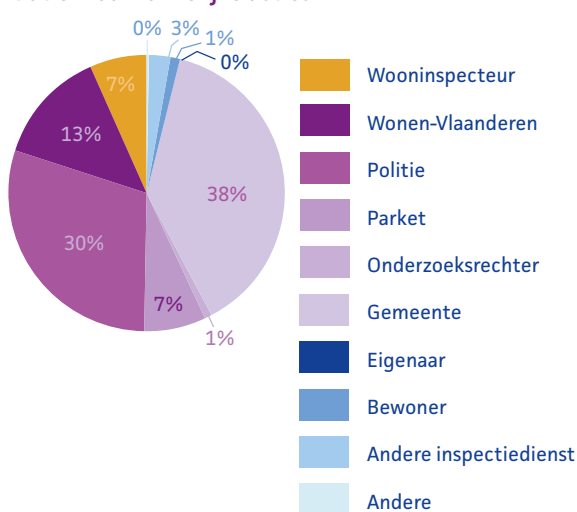
op het lokale woningkwaliteitsbeleid en de afstemming met de Vlaamse Wooninspectie. De **politie** ligt in 29,88% van de gevallen aan de basis van een actie van de wooninspecteur. Net zoals de gemeente staat de lokale politie dicht bij de gebeurtenissen in een wijk en kan zij dus goed inschatten in welke 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.

Indien op basis van de melding blijkt dat een controle niet onder de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie valt, zal de melding dus voor verder gevolg worden doorgegeven aan het **agentschap Wonen-Vlaanderen** voor opstart van de administratieve pro-

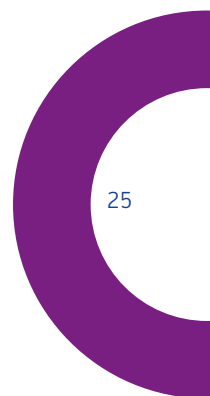
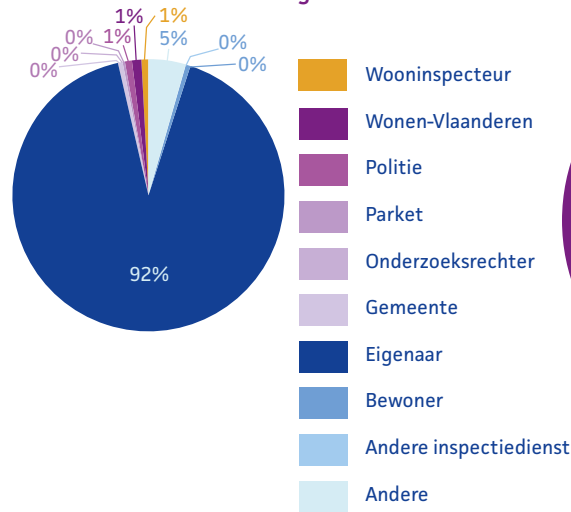
cedure. Dat werkt ook andersom: wanneer een verzoek tot opstart van de administratieve procedure wordt ontvangen, maar uit de melding kan afgeleid worden dat het pand onder de prioriteiten van de wooninspecteur valt, zal het door de gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen worden doorgegeven aan de wooninspecteur. Zo lag het initiatief van een aanvankelijke actie in 13,26% van de gevallen in het doorgeven van het dossier door de gewestelijk ambtenaar (tegenover slechts 3% in 2014).

Bij **navolgende acties** worden de meeste acties uitgevoerd op vraag van de eigenaar (91,54%), die melding van herstel doet na het opstellen van een herstellvordering.

Initiatief - aanvankelijke acties



Initiatief van de acties - navolgende acties



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 woonentiteiten (of een aantal ervan) nog niet ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard, zullen de technische vaststellingen steeds

worden doorgegeven aan de gewestelijk ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen voor opstart van de administratieve procedure.

Praktische organisatie

De Vlaamse Wooninspectie maakte in 2015 deel uit van het agentschap Inspectie RWO (intern verzelfstandig agentschap zonder rechtspersoonlijkheid). Naast handhaving van de minimale woningkwaliteitsvereisten, nam het agentschap eveneens de handhaving van stedenbouwmisdrijven en inbreuken op de regelgeving onroerend erfgoed voor haar rekening, evenals het toezicht op de sociale woonactoren. 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 voorbereiding van deze overheveling werden de taken van de Vlaamse Wooninspectie op 1 mei 2015 ondergebracht in de afdeling Toezicht van het agentschap, samen met de andere personeelsleden die zullen overgaan naar het agentschap Wonen-Vlaanderen (eveneens een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid). Met ingang van 1 januari 2016 werden de personeelsleden van de Vlaamse Wooninspectie ter beschikking gesteld van het agentschap Wonen-Vlaanderen in afwachting van de definitieve formele overdracht in 2016.¹⁴

De Vlaamse Wooninspectie is voornamelijk **decentraal** georganiseerd met wooninspecteurs, technici en verbalisanten die het grondgebied van één of meerdere provincies 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 de afdeling Toezicht zijn er 10 personen die werden aangesteld als wooninspecteur en 9 personen met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid (verbalisanten). De verbalisanten treden tevens op als technicus in bijstand van de wooninspecteur. Zij worden ondersteund door administratieve medewerkers. Het aantal personen die aangesteld zijn als wooninspecteur of verbalisant is dus aanzienlijk teruggelopen tegenover 2014, maar deze personen zijn voortaan wel voltijds bezig met woningkwaliteitsbewaking.

	Wooninspecteurs	Verbalisanten
Antwerpen	2	3
Vlaams-Brabant	1	2
West-Vlaanderen	1	1
Oost-Vlaanderen	2	2
Limburg	1	1
Brussel	3	0
TOTAAL	10	9

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

14 Zie ook het Ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten ingevolge de integratie van de opdrachten van het agentschap Inspectie RWO in het departement Leefmilieu, Natuur en Energie en het agentschap Wonen-Vlaanderen, alsook betreffende de begrotingsfondsen en andere technische aanpassingen dat werd ingediend in het Vlaams Parlement (Parl.St. VI.Parl., 2016-2016, nr. 653).



Een kleine selectie van foto's van de toestand van een pand in het Limburgse, bewoond door drie Bulgaarse arbeiders. De woning werd ingericht in het achterste gedeelte van een magazijn. Er was enkel natuurlijke verlichting via glasblokken (geen ramen). De bewoners leefden met drie samen in een ruimte van 53m².

2 HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS



2.1. DE VASTSTELLINGEN OP HET TERREIN

2.1.1. AANTAL GEVERBALISEERDE PANDEN EN GEVERBALISEERDE WOONENTITEITEN

Algemeen

In 2015 werden 836 panden geverbaliseerd, goed voor 1.891 woonentiteiten¹⁵. Dat brengt het totaal aantal geverbaliseerde panden sinds de opstart van de Vlaamse Wooninspectie op 6.953 en het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten op 19.546.

Na een daling in 2012 is het aantal geverbaliseerde panden in 2013, 2014 en 2015 terug licht gestegen. Er werden in één jaar nooit meer panden geverbaliseerd dan in 2015. Dit is te danken aan een doorgedreven specialisatie van de ambtenaren van de Vlaamse Wooninspectie en een sterke informatisering van de verwerking van alle gegevens.

Begin 2015 werden we bovendien geconfronteerd met een verhoogde terreurdreiging naar aanleiding van de aanslagen op de redactie van Charlie Hebdo en een Joodse supermarkt in Parijs, waardoor in bepaalde politiezones geen politiebijstand meer werd geleverd aan de wooninspecteurs (andere prioriteiten bij de politie) en een aantal acties uitgesteld moest worden. Uit de cijfers blijkt dat dit geen invloed heeft gehad op het totaal aantal geverbaliseerde panden.

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
14 - 2015	836	1.891
TOTAAL	6.953	19.546

15 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.

16 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.

De verhouding aanvankelijke – navolgende vaststellingen

Sinds de invoering van de herstellordering 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 2015 werden van de 836 geverbaliseerde panden 328 panden aanvankelijk en 508 panden navolgend onderzocht. Het aandeel hercontroles bedroeg dus 60,77%. Na een aanhoudende stijging van 2012 tot en met 2014 is er nu een lichte daling vast te stellen.

	2011	2012	2013	2014	2015
Aanvankelijk	341	347	300	294	328
Navolgend	405	365	491	517	508
Percentage navolgend	54,29%	51,26%	62,07%	63,75%	60,77%
TOTAAL	746	712	791	811	836

Het gevolg is dat door de daling van het aantal hercontroles het aantal aanvankelijk geverbaliseerde panden (= nieuw geverbaliseerde panden) opnieuw kon stijgen. Dit is goed, aangezien de wooninspecteurs daardoor opnieuw meer nieuwe gevallen van krotverhuur konden aanpakken.

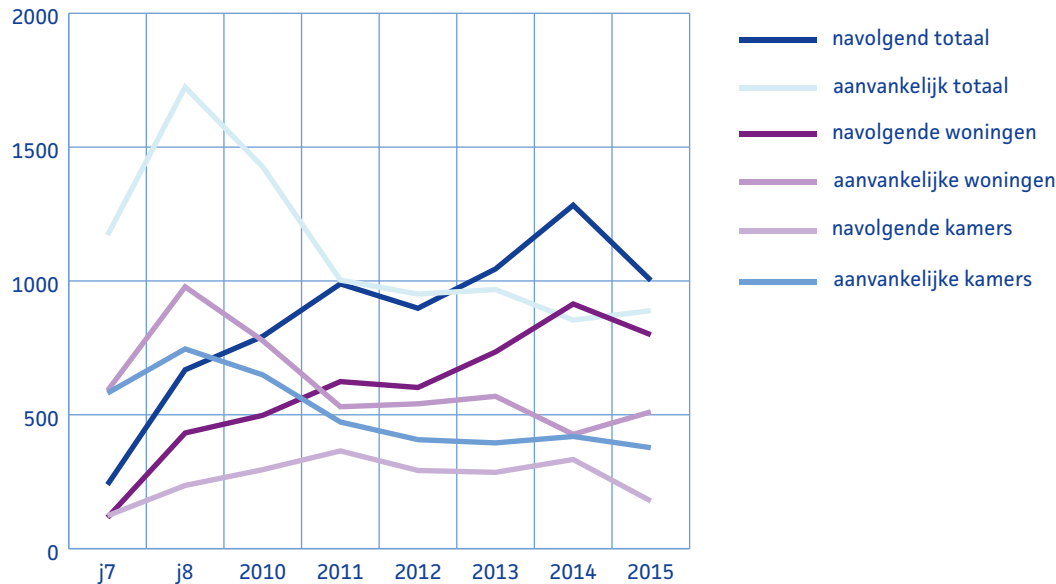
De verdeling aanvankelijk – navolgend bij de woonentiteiten toont dat bij de woonentiteiten het aandeel hercontroles iets lager ligt, nl. 52,99%. Dat komt omdat bij hercontroles vaak (onvergunde)

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	377	178	555	32,07%
Woningen	511	799	1310	60,99%
CNVBB	1	0	1	0,00%
Niet-woonfunctie	0	25	25	100,00%
TOTAAL	889	1002	1891	52,99%

Overzicht gevaloriseerde woonentiteiten: verdeling aanvankelijke en navolgende vaststellingen



Het betalend karakter van de hercontroles

32

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 2016 bedragen de vergoedingen 65,66 euro voor een woning en 91,92 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 13,13 euro vanaf de tweede kamer.

In 2015 werd 23.001,01 euro gestort op rekening van het Herstelfonds voor 218 betalende hercontroles. Gemiddeld bedroeg de vergoeding 100,49 euro. Het laagst betaalde bedrag bedroeg 64,48 euro (voor één zelfstandige woning); het hoogste bedrag was 1160,82 euro (18 studio's). Van de 508 uitgevoerde hercontroles waren er 218 betalend (42,91%). Het aandeel betalende hercontroles stijgt jaar na jaar (in 2014 bedroeg dit 38,88%. In 2013 lag dit op 34,01%).

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 2015 voor 279 panden herstellvorderingen werden opgesteld (zie verder 2.2), heeft dat tot gevolg dat minstens 279 nieuwe hercontroles zullen moeten worden uitgevoerd (verspreid over 2015, 2016, 2017,...). Het aandeel hercontroles zal dus altijd hoog blijven zolang veel herstellvorderingen worden opgesteld.

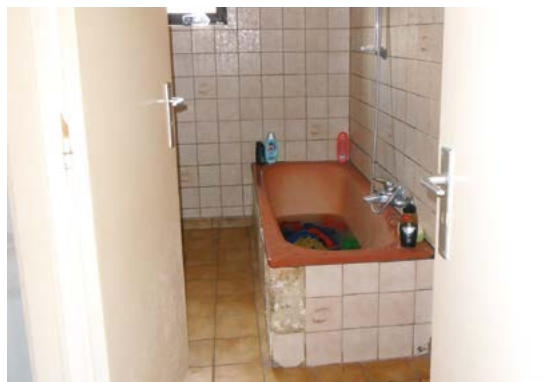
Het grote aandeel hercontroles is dus te wijten aan de herstellvordering, maar leidt er ook toe dat veel herstel kan worden vastgesteld (zie verder 3.2).

Geen sloop maar verhuur!

Een woning in een West-Vlaamse gemeente werd aangekocht met de bedoeling deze te slopen en te vervangen door een nieuwbouw. De bewoners waren opgezegd door de verkoper om de verkoop vlotter te laten verlopen.

Aangezien de nieuwbouwplannen veel tijd in beslag namen, ging de nieuwe eigenaar in tussentijd maar over tot verhuur, goed wetende dat de woning daar

totaal niet voor geschikt was. De woning werd aangekocht in november 2013 en verhuurd vanaf januari 2014. Tijdens het onderzoek van de wooninspecteur behaalde de woning 85 strafpunten. Er was een risico op elektrocutie, een ernstig CO-gevaar veroorzaakt door de houtkachel en de woning was volledig aangetast door vocht (met eveneens de kelder onder water).



Uit de verklaring van de nieuwe eigenaar bleek zeer duidelijk dat hij enkel geïnteresseerd was in de huur-opbrengsten en zich niet bekommerde om de veiligheid van zijn huurders.

“De toestand van het pand toen wij het kochten was dezelfde als de huidige toestand. Wij hebben geen werken uitgevoerd in het pand.

Er waren goede huurders in het pand voor de verkoop, die zijn eruit gezet om de verkoop te vergemakkelijken. Dit is eigenlijk spijtig, want dat waren stipte betalende en goede huurders.

Na de aankoop hebben we het pand dan te huur gesteld en verhuurd om het financieel draaglijker te maken en

een periode te overbruggen tot de sloop- en bouwplannen klaar waren.

Het pand is gelegen in de straat van mijn ouders dus het is steeds de bedoeling geweest om het pand te slopen en een nieuwbouw te plaatsen. Maar zulke zaken nemen tijd in beslag en daarom hebben we het pand intussentijd verhuurd.

Het pand wordt verhuurd sinds januari 2014, dat is aan de Poolse bewoners zelf. Zij zijn werknemer bij de firma [...]. Ze deelden ook mee dat ze borg stonden voor de huurgelden indien de huurders die niet meer konden betalen. Dit gaf voor ons wel zekerheid.”

230 Volt op de douchekop

In Limburg werd de wooninspecteur ingeschakeld door de gemeente. Een woning werd verhuurd aan een nieuw samengesteld gezin met vier kinderen, en week om week nog twee extra kinderen. De maandelijkse huurprijs bedroeg 700 euro. De bewoner klaagde dat op de kranen, huishoudtoestellen en verwarmingselementen 230 volt stond. Ook op de douchekop stond stroom! Tijdens de controle ter plaatse werd inderdaad vastgesteld dat er span-

ning zat op de kraan, het fornuis, de verwarming, het bad,... Dit was te wijten aan de slechte en verouderde staat van de elektrische installatie. Netbeheerder Infrac had al eerder vastgesteld dat er een probleem met de aarding was.

Na het onderzoek werd de woning onbewoonbaar verklaard door de burgemeester op basis van de Nieuwe Gemeentewet.

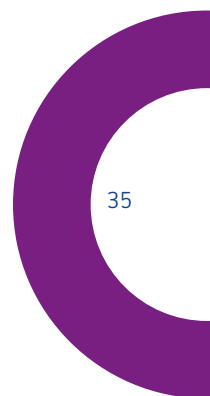
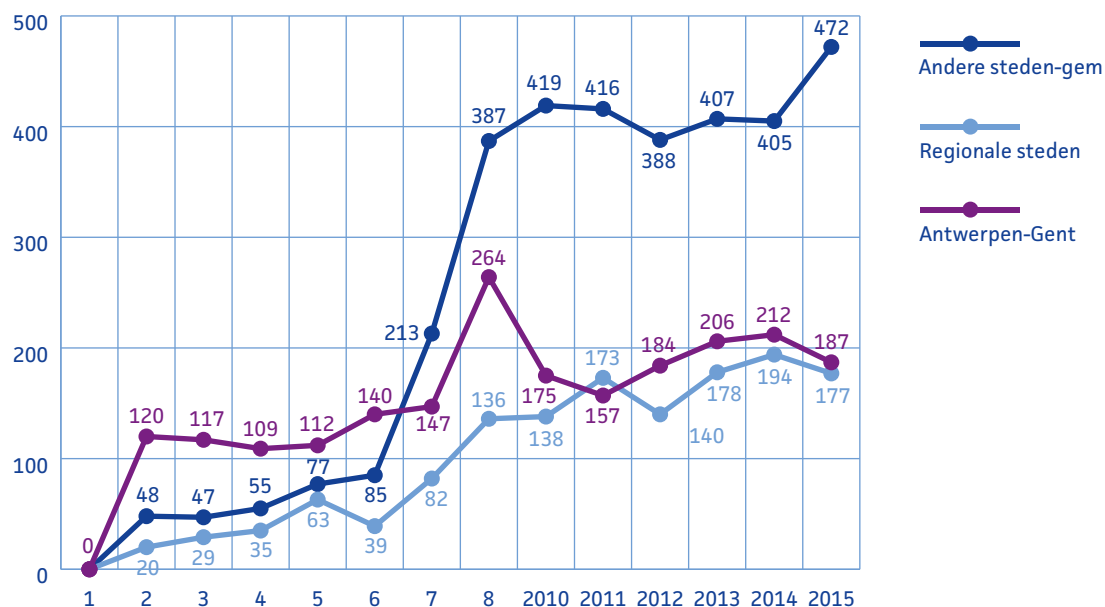
2.1.2. REGIONALE SPREIDING

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 steden¹⁷ en de andere steden en gemeenten.

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

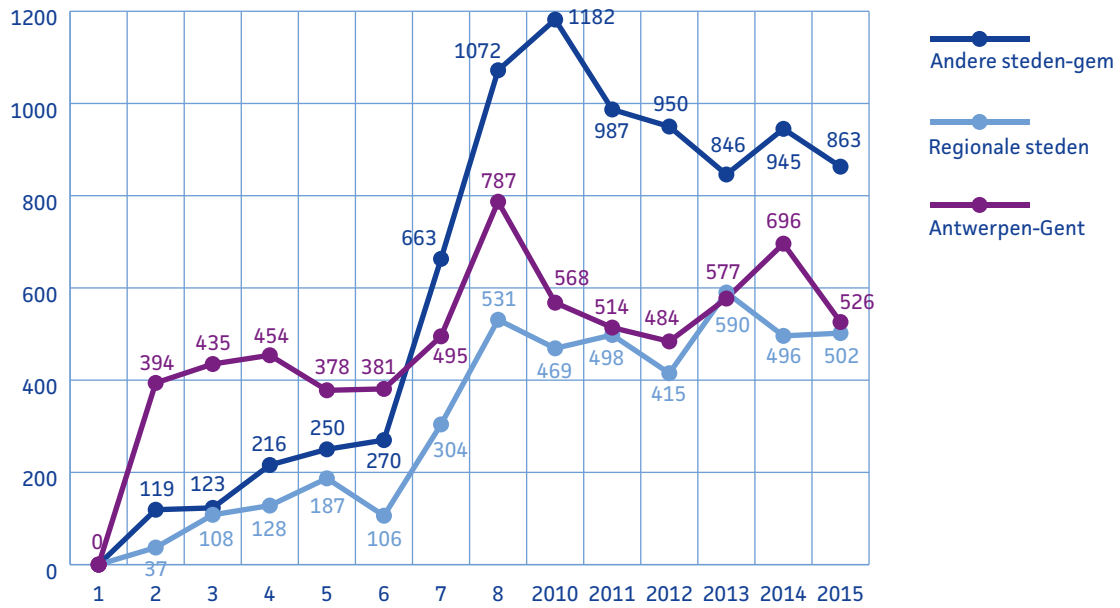
	2015		2014	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen-Gent	187	526	212	696
Regionale steden	177	502	194	496
Andere steden en gemeenten	472	863	405	945
TOTAAL	836	1.891	811	2.137

Overzicht gevaloriseerde panden volgens ligging

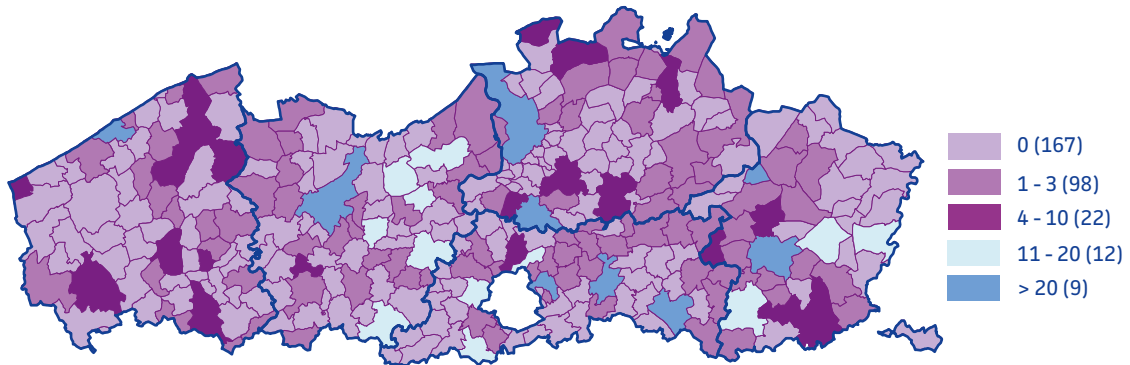


17 De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

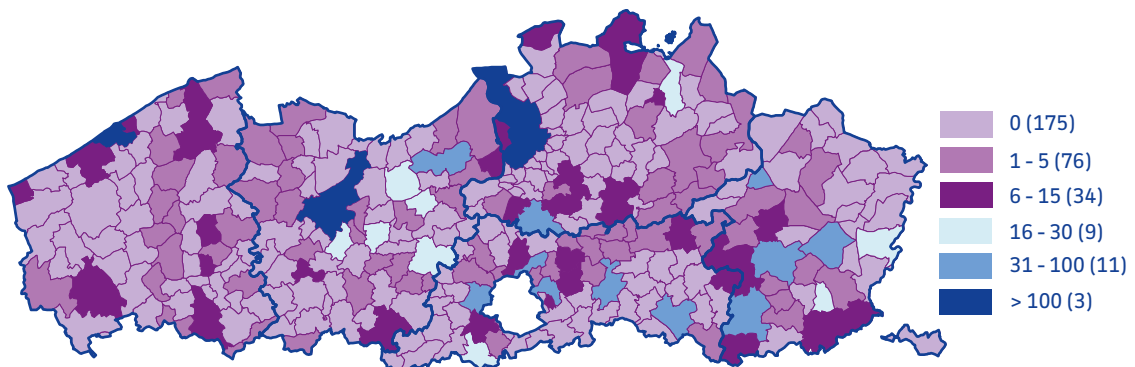
Overzicht geverbaliseerde woontiteiten per ligging



Overzicht gemeenten met geverbaliseerde panden



Overzicht gemeenten met geverbaliseerde woontiteiten



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.

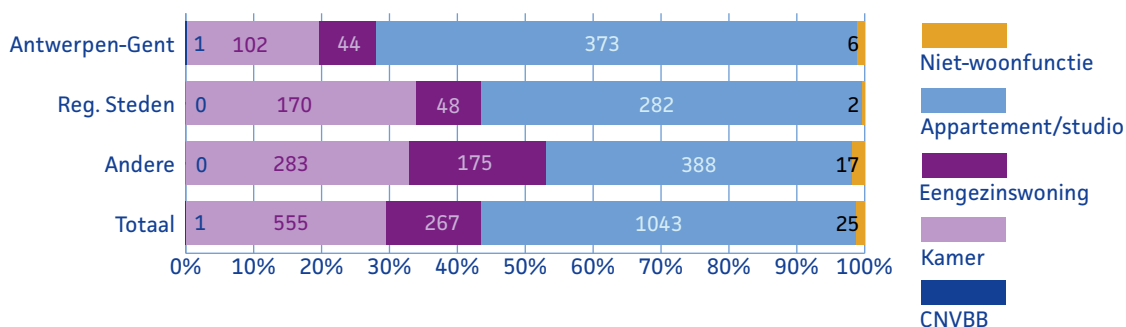
Bij hercontroles daarentegen kan het voorvallen dat de overtreder er voor kiest een woonentiteit te herbestemmen (d.i. de woonfunctie verwijderen) naar een berging, handelszaak,... Door de wooninspecteur wordt dan vastgesteld dat de woonfunctie effectief verwijderd is en dat het lokaal een niet-woonfunctie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

* * * * *

In 2015 werden 1.891 woonentiteiten geverbaliseerd. Dit totaal is onderverdeeld in 267 eengezinswoningen (14,12%), 1.043 appartementen of studio's (55,16%), 555 kamers (29,35%), 1 constructie niet voor bewoning bestemd (0,05%) en 25 lokalen met niet-woonfunctie (1,32%).

	Aantal	%
Eengezinswoning	267	14,12%
Appartement/studio	1.043	55,16%
Kamer	555	29,35%
Constructie niet voor bewoning bestemd	1	0,05%
Lokaal met niet-woonfunctie	25	1,32%
TOTAAL	1.891	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	60	18,29%	206	23,17%
Regionale steden	63	19,21%	204	22,95%
Andere steden en gemeenten	205	62,50%	479	53,88%

Kamers zijn steeds oververtegenwoordigd in de statistieken van de Vlaamse Wooninspectie. In 2015 loopt het percentage kamers terug van 35,19% naar 29,35%. Dit ligt nog steeds sterk boven het Vlaamse gemiddelde. Dit heeft twee verklaringen. Enerzijds is de kwaliteit op de kamermarkt zeer vaak ondermaats en zullen kamerwoningen dus zeer vaak onder de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie vallen. Anderzijds 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.

“Beklaagde werpt in conclusies op dat de woning steeds als een gezinswoning gebruikt werd, dat de bewoners als een gezin leefden.

De aangehaalde (verre) verwantschappen tussen de verschillende bewoners tonen niet aan dat zij als een gezin samenleefden. De verschillende huurcontracten die voor elke bewoner werden opgesteld, bewijzen voldoende dat zij niet als een gezin samenleefden. Het zou geen zin hebben voor elke bewoner van een gezin aparte huurovereenkomsten op te stellen, met niet overeenstemmende periodes en met uitdrukkelijke toewijzing van een bepaalde kamer aan een gezinslid. De later getoonde huurovereenkomst voor drie van de bewoners had beklagde ook op 17 december 2013 aan de politie kunnen overhandigen indien ze toen reeds bestaan had en ter beschikking van beklagde was geweest.”

(Correctionele rechtbank Leuven, 26 juni 2015, nr. 1448/2015, p. 8)

Seizoenarbeiders

Sinds 6 juli 2008 vormen de kamers bewoond door seizoenarbeiders uit de land- en tuinbouwsector een bijzondere categorie, met afwijkende soepele kwaliteitsnormen. Vanaf 1 januari 2013 geldt een afzonderlijk technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders¹⁸. Door het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 werd de definitie van seizoenarbeider aangepast, waarbij gepreciseerd werd dat de seizoenarbeider enkel voor de duur van zijn tewerkstelling als gelegenheidsarbeider als seizoenarbeider kan worden beschouwd.

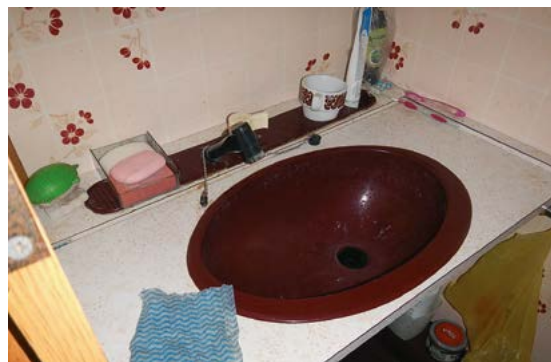
In 2015 werden in 9 dossiers panden gecontroleerd waar seizoenarbeiders werden gehuisvest, goed voor 27 kamers. Seizoenarbeiders die in zelfstandige woningen verblijven, vallen niet onder een afwijkend regime.

Bij 3 dossiers ging het over aanvankelijke vaststellingen, waarbij 12 kamers werden onderzocht. Acht kamers waren ongeschikt en 4 waren er onbewoon-

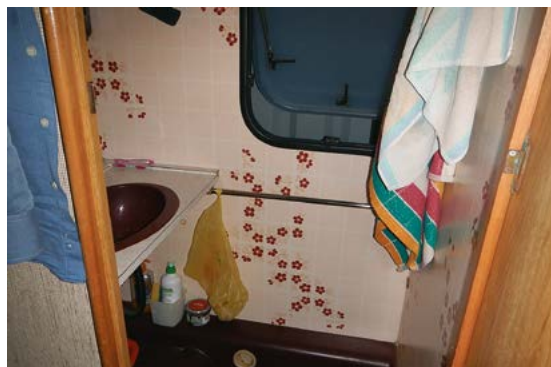
baar. Bij 6 dossiers ging het over hercontroles (15 kamers).

Bij wijze van voorbeeld verwijzen we naar volgend dossier. Op een terrein van een landbouwer in Haspengouw bevonden zich een wooncontainer en 5 caravans. In de wooncontainer bevond zich één kamer, een gemeenschappelijke keuken en een gemeenschappelijke leefkamer. In de caravans, die alle onder een afdak staan, is er geen keuken of douche aanwezig. Enkel in caravan 2 was er één gaspitje aanwezig. Op het terrein bevindt zich tevens een bijgebouw waarin een gemeenschappelijke douche, toilet en lavabo werd ondergebracht. In een bijgebouw tegen de woning bevond zich nog een kamer en een gemeenschappelijke eetkamer op de eerste verdieping. In totaal verbleven 12 Poolse seizoenarbeiders in de verschillende kamers en caravans. Zij werkten allemaal in de appel- en perenpluk van het bedrijf van de landbouwer.

De kamers behaalden tussen 79 en 91 strafpunten.



18 Het Kwaliteitsbesluit bracht hier nog enkele kleinere wijzigingen aan.



Constructie niet bestemd voor bewoning

In 2015 werd zoals gezegd 1 constructie niet voor bewoning bestemd gevaloriseerd.

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.

De ene gevaloriseerde constructie niet voor bewoning bestemd was een garagebox, genummerd als box 28, op een terrein met in totaal een zestigtal garageboxen. De wooninspecteur ging in oktober 2015 ter plaatse omdat de bewoner een huursubsidie had aangevraagd. De garagebox omvat 1 ruimte die gebruikt wordt als leef-/slaapruijnte en waar 1 slaapbank, 1 tafeltje, 1 bureau, 1 koelkast en 1 garderobekast in stof opgesteld staan. De basisnutvoorzieningen zoals sanitair, kookgelegenheid en

verwarmingsmogelijkheid ontbreken. De garagebox heeft een oppervlakte van 16,3m² en is enkel toegankelijk via een kantelpoort. De garagebox beschikt niet over ramen.

Uit de verklaring van de 57-jarige bewoner blijkt dat hij de garagebox sedert eind 2013 bewoonde. Hij belandde er nadat hij werd opgelicht in zijn zaak. Het was niet zijn bedoeling om er zo lang te wonen, maar ondertussen sleepte dit toch al twee jaar aan. Er werd een schriftelijk huurcontract voor de garagebox afgesloten met de eigenaar. Die is eigenaar van alle garageboxen op het terrein. De bewoner betaalt 75 euro huur per maand via de bank. Hij vermoedt dat de eigenaar weet dat hij daar woont. De bewoner beschikt enkel over elektriciteit in de garagebox. Hij gebruikt water uit flessen om zich te wassen en plast in plastic flessen. Hij heeft niets om te douchen, naar het toilet te gaan of te koken. De eigenaar komt soms op het terrein, maar weinig.



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 woontiteit 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

onbewoonbaar zijn verklaard. We verwijzen hiervoor naar het reeds vermelde arrest van het Hof van Cassatie van 9 september 2014¹⁹.

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.

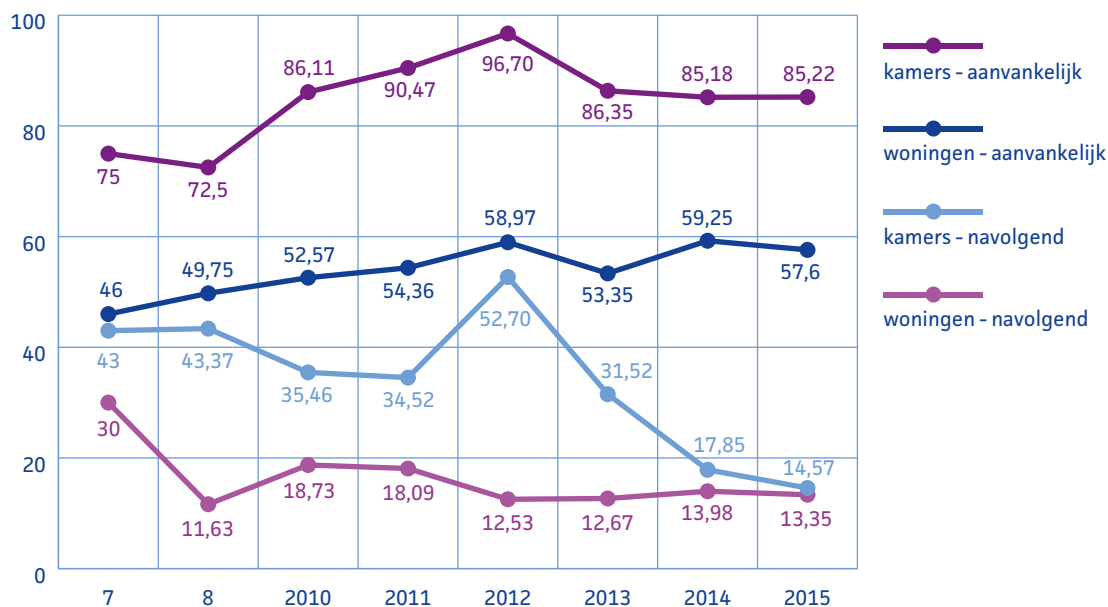
Het aantal strafpunten

Het overzicht van het gemiddeld aantal strafpunten geeft aan dat de door de wooninspecteurs onderzochte woontiteiten van zeer slechte kwaliteit zijn. Het toont eveneens aan dat de wooninspecteurs zich werkelijk op de laagste segmenten van de huurmarkt richten.

Het overzicht in historisch perspectief toont aan dat het gemiddeld aantal strafpunten zich al een tijd stabiliseert. Dat gaat ook op voor 2015. De lage strafpuntenaantallen bij de navolgende vaststellingen zijn ongetwijfeld het gevolg van de herstellvordering.

	Kamers	Woningen
Aanvankelijke vaststellingen	85,22	57,60
Navolgende vaststellingen	14,57	13,35

Overzicht gemiddeld aantal strafpunten



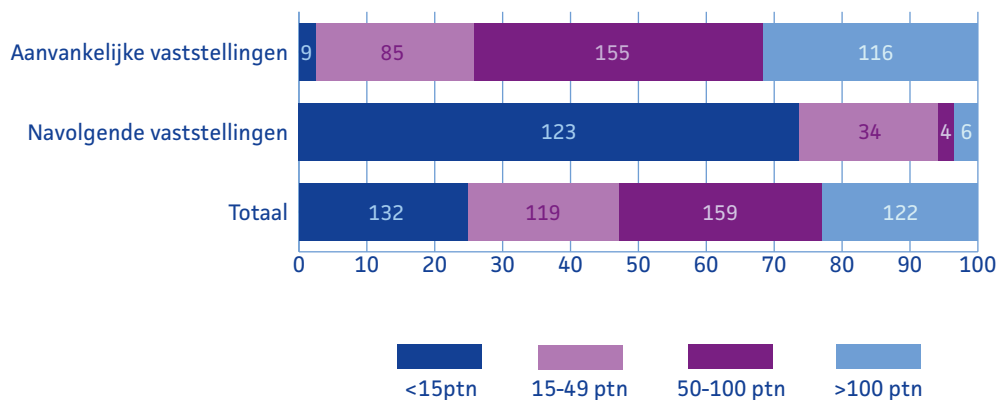
19 Cass. 9 september 2014, P.13.1844.N, www.cass.be.

De woningkwaliteit op de kamermarkt is reeds lang slechter dan op de woningmarkt. Dit wordt opnieuw bevestigd op basis van de cijfers van 2015. We nemen hieronder de cijfers op en verwijzen verder naar wat we hierover schreven in het jaarverslag van 2012²⁰.

KAMERS

	< 15 ptn	15-49 ptn	50-100 ptn	>100 ptn
Aanvankelijke vaststellingen	9	85	155	116
Navolgende vaststellingen	123	34	4	6
Totaal	132	119	159	122

Strafpunten kamers

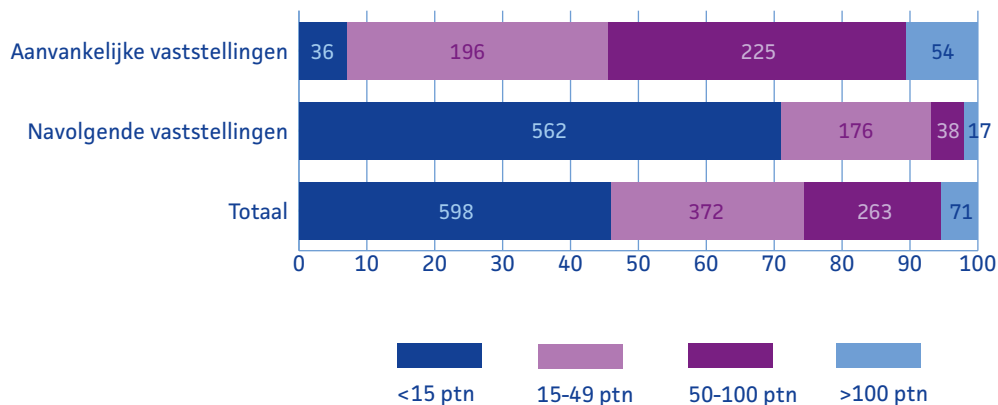


WONINGEN

	< 15 ptn	15-49 ptn	50-100 ptn	>100 ptn
Aanvankelijke vaststellingen	36	196	225	54
Navolgende vaststellingen	562	176	38	17
Totaal	598	372	263	71

Bij woningen kan een onderscheid gemaakt worden 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 84,58 strafpunten, terwijl appartementen en studio's gemiddeld 50,46 strafpunten behaalden. Eengezinswoningen hebben traditioneel meer strafpunten dan appartementen en studio's.

Strafpunten woningen



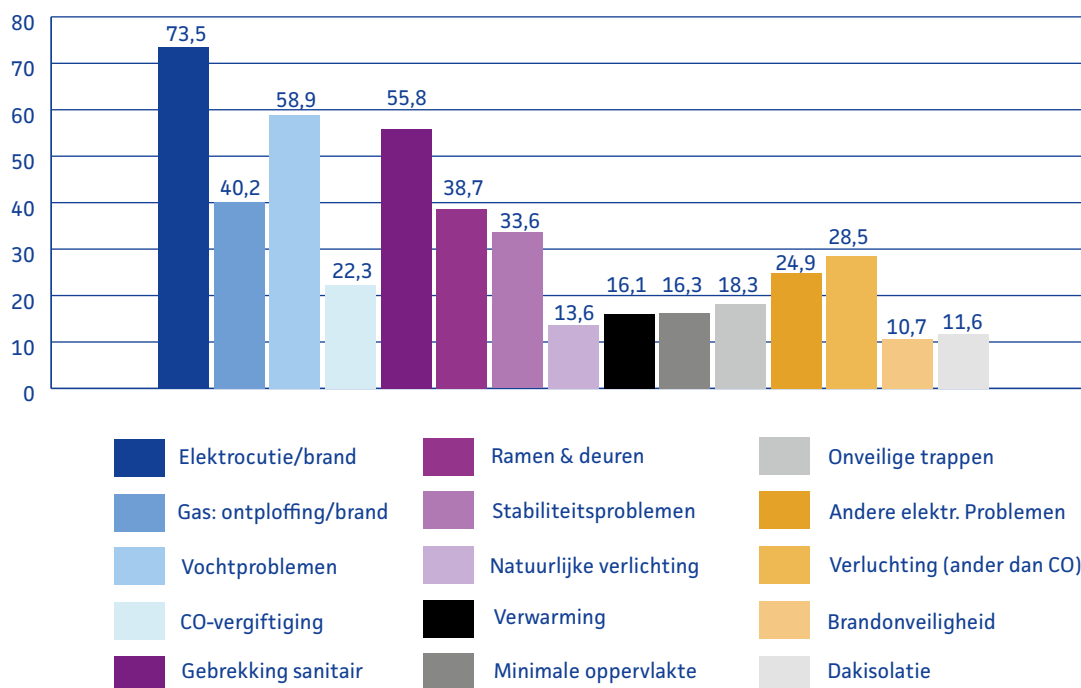
De aard van de gebreken

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

De traditionele top 3 van gebreken bij **aanvankelijke vaststellingen** bleef in 2015 quasi ongewijzigd: in 73,52% van de gevallen werd een probleem met

de elektrische installatie vastgesteld, waardoor er een risico voor elektrocutie of brand aanwezig was. Vervolgens werden in 58,90% van de gevallen vochtproblemen vastgesteld en in 40,18% van de gevallen een probleem met de gas- of stookolie-installatie, met een risico voor ontploffing of brand tot gevolg. De gevallen waarbij gebreken werden vastgesteld aan het sanitair stegen tot 55,82%.

Meest voorkomende gebreken - aanvankelijke acties



Het hoog aantal gevallen waarin er vochtproblemen worden vastgesteld is problematisch. Een te hoge luchtvochtigheid in de woning verhoogt de verspreiding van microben, geeft aanleiding tot gezondheidsklachten (verhoogd voorkomen van luchtwegklachten zoals niezen en hoesten, meer astma en chronische bronchitis), werkt de vorming van schimmel in de hand en doet het thermisch comfort in een woning dalen²¹. Woningen met vochtproblemen zijn dus geen gezonde woningen.

Zoals gezegd werd in 58,90% van de gevallen een gevaar voor ontploffing en/of brand vastgesteld, te wijten aan problemen met de gasinstallatie. Een vaak voorkomende problematiek indien gewerkt wordt met losse gasflessen is dat de gasdarmen verouderd zijn. Na verloop van tijd beginnen deze te verduren en zijn deze niet meer luchtdicht, waardoor gas uit de darm kan ontsnappen. Bij **oranje** gasdarmen wordt op de darm de productiedatum vermeld. Deze darmen mogen maximaal vijf jaar gebruikt worden. Bij **andere** gasdarmen wordt de vervaldatum vermeld.

21 www.gezondheidsmilieu.be/nl/subthemas/vocht_en_temperatuur-539.html



Ook het gevaar voor CO-vergiftiging blijft in 1 op de 5 gevallen aanwezig. De risico's verbonden aan slecht werkende verwarmings- of warmwatertoe-stellen zijn zeer groot. Van verhuurders moet voldoende nauwgezetheid verwacht worden. Op dit vlak mag zeker geen voorbeeld genomen worden aan het gedrag van een verhuurder van een appartementencomplex in de provincie Antwerpen, die door de rechter niet alleen veroordeeld werd voor krotverhuur, maar eveneens voor onopzettelijke doding. Uit het arrest bleek zijn uitermate lakse houding:

“De vorige huurders (die hetzelfde appartement bewoonden als het slachtoffer) hadden reeds voordien klachten over de installatie op de badkamer van hetzelfde appartement C aangekaart bij beklagde. Het hof verwijst naar de verklaringen van deze huurders, die uiteindelijk, omdat beklagde niet reageerde op deze klachten, zelf initiatief namen en een gespecialiseerde firma nl. de NV Junckers Servico opdracht gaven om een controle over de gasinstallatie uit te voeren. Dit gebeurde op 11 december 2006 en 11 september 2008.

De controleur kwam bij beide controles tot het besluit dat de installatie onvoldoende veilig was omwille van: de terugslag van verbrande gassen, een niet volgens de regels conforme schoorsteen, onvoldoende luchttoevoer in de ruimte. NV Junckers Servico heeft zelfs beklagde rechtstreeks per aangetekende brief d.d. 18 september 2008 in kennis gesteld van deze gevaarlijke situatie nadat ze een tweede maal in opdracht van de huurder ter plaatse waren geweest. De aangetekende brief werd echter door beklagde niet afgehaald en kwam onverrichtzake terug naar de afzender, zodat diezelfde brief nogmaals per gewone post werd verstuurd.

Zoals reeds hoger uiteengezet hebben de vorige huurders beklagde in kennis gesteld van de problemen met betrekking tot de installatie op de badkamer in het appartement C waar zich de CO-vergiftiging voordeed.



Deze oranje gasdarm dateert van 1999 en mocht dus maximaal gebruikt worden tot 2004!

Dit gebeurde niet alleen mondeling maar ook schriftelijk via de NV Servico Junckers. De verklaring van beklagde dat hij niet zou geweten hebben dat er problemen waren met de installatie op de badkamer van het appartement C is dan ook ongeloofwaardig. ... Dat beklagde kennis had van deze klachten blijkt impliciet uit zijn eigen verklaring waarbij hij erkent dat hij met betrekking tot het appartement D de huurders had aangeraden te douchen met een open deur.”

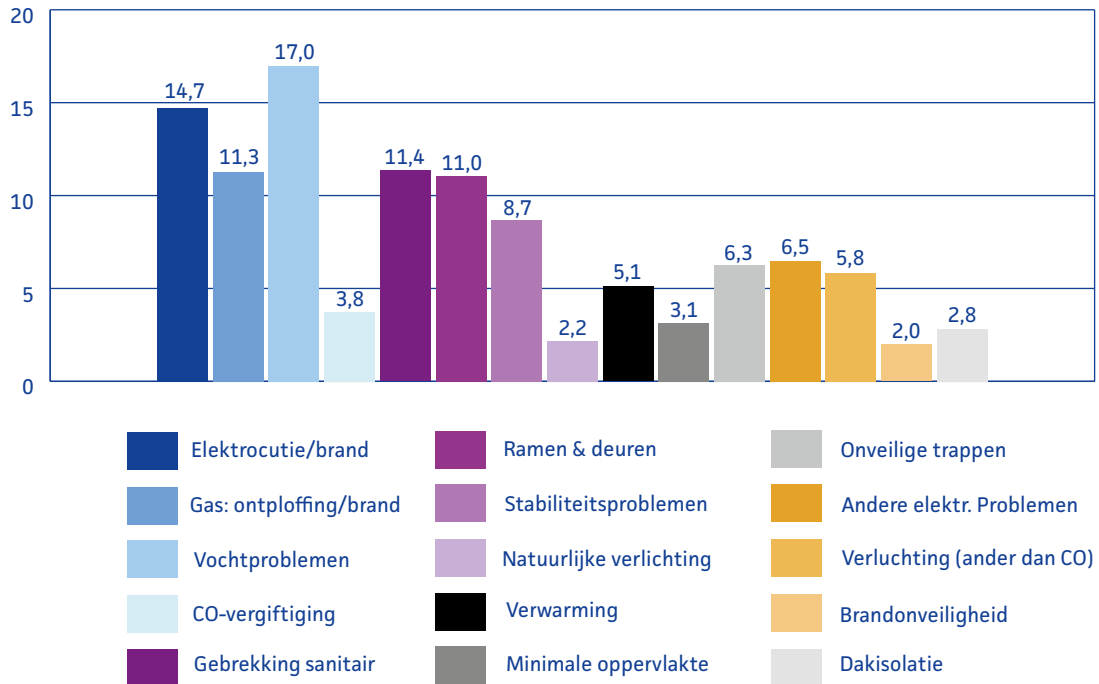
(Hof van beroep Antwerpen, 13 januari 2016, nr. C/44/2016, p. 12-13)

Met ingang van 1 januari 2015 werd een dakisolatienorm ingevoerd. In 102 van de 876 aanvankelijk geverbaliseerde woningen met technisch verslag ontbrak de vereiste dakisolatie (11,64%).

Bij de **navolgende vaststellingen** komen problemen met de elektrische installatie nog steeds in 14,69% van de gevallen voor, terwijl in 16,98% van de gevallen nog vochtproblemen en in 11,25% van de gevallen nog problemen met de gas- of stookolie-installatie worden vastgesteld. Tot slot wordt in 11,35% van de gevallen nog gebreken aan het sanitair aangetroffen.

Ook hier staan we iets langer stil bij het hoge aandeel vochtproblemen. Vochtproblemen kunnen verschillende oorzaken hebben. In geval van opstijgend vocht en insijpelend vocht is dit te wijten aan de gebrekkige staat van het pand. Er niet tegen optreden zal leiden tot het verder degenereren van het pand. Het is dus van belang voor de eigenaar zelf dat de vochtproblemen worden opgelost. Indien het over condenserend vocht gaat, kan een goede verluchting en ventilatie vaak helpen. Een eigenaar dient er voor te zorgen dat er in de woning voldoende verluchttings- en/of ventilatiemogelijkheden zijn.

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 luxe woningen.

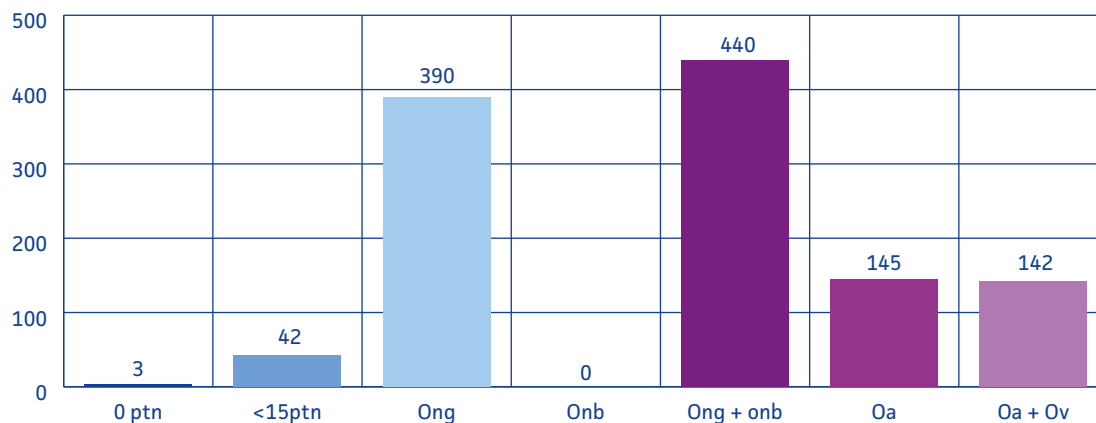
Door de werking van de herstellordering zullen bij de navolgende vaststellingen heel wat woningen geen enkele van de vier kwalificaties meer hebben. Het is immers de bedoeling dat de woning geen gebreken meer heeft (zowel fysieke gebreken als overschrijding van de bezettingnorm).

Bij de **aanvankelijke vaststellingen** is 440 van de 876 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag ongeschikt én onbewoonbaar (= 50,23%). Wanneer we daarbij nog de 390 ongeschikte woonentiteiten voegen, komen we in totaal op 830 woonentiteiten (94,75%) van de 876 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag die minstens 15 strafpunten behalen en/of een ernstig veiligheids- en gezond-

heidsrisico voor de bewoners inhouden. Slechts 45 onderzochte woonentiteiten haalden minder dan 15 strafpunten.

Op het vlak van de bezettingsnorm (maximaal toegelaten bezetting) werd voor 145 entiteiten de onaanpastheid vastgesteld (16,55%) en voor 142 entiteiten de overbewoondheid (16,21%).

Resultaat van de actie - aanvankelijke acties

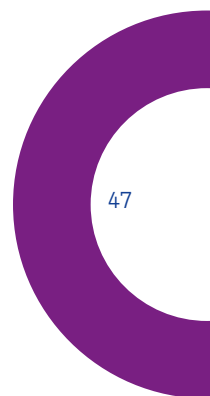
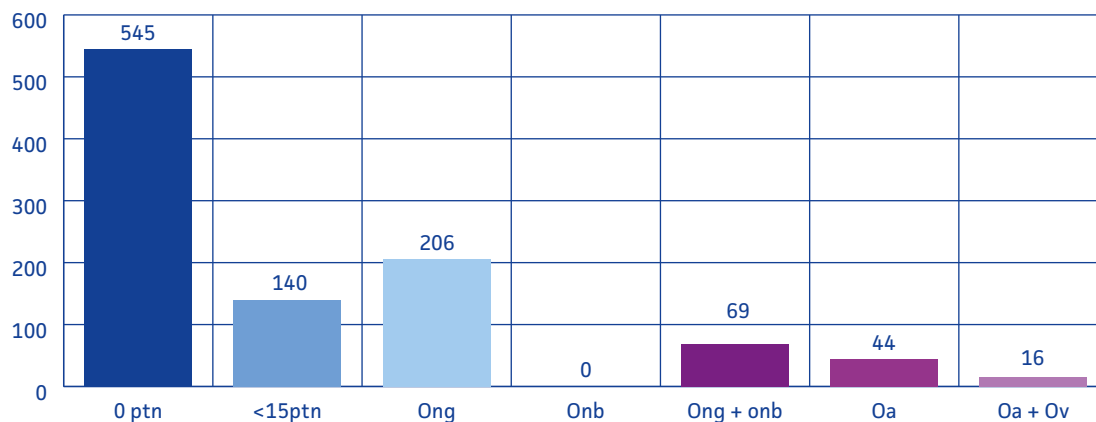


Bij de **navolgende acties** liggen deze cijfers uiteraard een stuk lager. Slechts 206 + 69 = 275 van de 960 onderzochte entiteiten met technisch verslag is ongeschikt en/of onbewoonbaar (28,65%). 44 entiteiten waren nog onaanpast (4,58%) en 16 entiteiten waren nog overbewoond (1,67%). Uiteraard worden die dossiers verder opgevolgd. Een herstelvordering is immers pas zonder voorwerp wanneer de woning volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten; dit zijn zowel de objectgebonden vereisten (0

strafpunten) als de subjectgebonden vereisten (geen overschrijding van de bezettingsnorm).

Belangrijk is ook dat voor 545 woonentiteiten een technisch verslag met 0 strafpunten werd opgesteld en voor 140 woonentiteiten een technisch verslag met minder dan 15 strafpunten. Het aantal entiteiten waarvoor een technisch verslag met 0 strafpunten werd opgesteld is aanzienlijk gestegen (zie ook verder punt 3.2).

Resultaat van de actie - navolgende acties



2.1.5. DE VERHUURDERS

In totaal werden in 2015 **1.455 verhuurders, tehuurstellers of terbeschikkingstellers geverbaliseerd**²². 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.

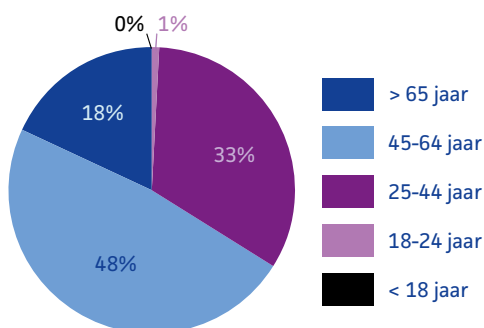
Van de 1.455 geverbaliseerde verhuurders waren er 99 **rechtspersonen** (6,80%).

Er werd bij de aanvankelijke vaststellingen ook 1 **sociale verhuurder** (sociale huisvestingsmaatschappij) geverbaliseerd. De wooninspecteur ging ter plaatse in opdracht van de onderzoeksrechter nadat een bewoner om het leven was gekomen doordat de balustrade van de gemeenschappelijke gaanderij op de derde verdieping was afgebroken. Verder waren er geen ernstige gebreken vast te stellen.

Daarnaast werden ook een aantal 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	0	1	0
Kamer	2	82	107	31
Eengezinswoning	2	98	165	87
Appartement/studio	4	246	326	112

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.

“Naar het oordeel van de rechtbank behoort het inderdaad tot de taak van de verhuurders om ervoor te zorgen dat de huurders te allen tijde toegang hebben tot de CV-installatie en de hoofdwaterkraan.”

(Correctionele rechtbank Kortrijk, 16 september 2015, nr. 2015/1214, p. 7)

“Beklaagden voeren aan dat het appartement op 1 juli 2007 in goede staat aan de verhuurders ter beschikking werd gesteld. De vereisten en normen bedoeld in artikel 5, §1 Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gelden niet alleen bij aanvang van de huur, maar blijven gelden gedurende de volledige huurperiode. Artikel 20, §1 van datzelfde decreet stelt diegene strafbaar die een woning verhuurt, ter beschikking of te huur stelt die niet aan de vereisten en normen beantwoordt, zelfs wanneer die woning bij aanvang van de overeenkomst wel aan die vereisten of normen beantwoordde.”

(Correctionele rechtbank Kortrijk, 28 januari 2015, nr. 185/2015, p. 6)

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.

“Voor de woning aan de [...] kan de beklagde zich niet beroepen op het feit dat een renovatiecontract met de

²² Hieronder zal steeds de term ‘verhuurders’ worden gebruikt, waarmee zowel verhuurders, terbeschikkingstellers als tehuurstellers worden bedoeld.

huurders werd aangegaan. Dit contract voldoet immers niet aan de vereisten van artikel 8 van de Woninghuurwet. De uit te voeren werken zijn niet precies omschreven, de termijn ervan is niet precies bepaald en er zijn huurgelden verschuldigd. De beklagde bleef bijgevolg wel degelijk verantwoordelijk dat de verhuring gebeurde in overeenstemming met de vereisten van de Vlaamse Wooncode. Hij liet duidelijk na dit te doen.”

(Hof van beroep Gent, 20 februari 2015, nr. C/297/2015, p. 43)

“Gelet op het feit dat deze woning eerder via de website www.kapaza.be door de beklagde te huur werd gesteld, dat uit de stukken van het strafdossier geenszins blijkt dat [de bewoners] op enigerlei wijze bedreven zouden zijn in de renovatie van woningen en dat er in het contract van 09.09.2013 noch een vergoeding voor de uitvoering van deze renovatiewerken noch enige toekomstige huurprijs werd bedongen, is de rechtbank van oordeel dat dit louter een pro-forma document betrof dienstig om de beklagde in te dekken in geval van mogelijke vervolging wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode.”

(Correctionele rechtbank Kortrijk, 15 april 2015, nr. 2015/643, p. 6)

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 2015 geverbali-seerde panden werden **2.391 bewoners** aangetroffen. Gemiddeld werd een woonentiteit bewoond door 1,95 bewoners (tegenover 1,83 in 2014 en 2013). Uiteraard verschillen deze gemiddelden per woning-type: een kamer heeft een gemiddelde van 1,47 bewoners, een appartement/studio heeft een gemiddelde van 2,01 bewoners en een eengezinswoning tot slot heeft een gemiddelde van 2,68 bewoners. Bij de berekening van de gemiddelden wordt geen rekening gehouden met leegstaande entiteiten.

De **verdeling op basis van nationaliteit** levert volgend resultaat op: er werden 873 Belgen aangetrof-

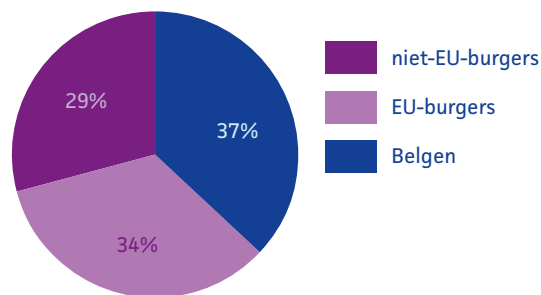
fen, 805 EU-burgers (niet-Belgen) en 701 niet-EU-burgers. Van 12 bewoners kon de nationaliteit niet worden vastgesteld. Deze verhouding is nagenoeg identiek aan vorige jaren.

“Ook [bewoner] werd verhoord. Hij was dringend op zoek geweest naar een woning nadat hij de gevangenis had mogen verlaten en had aldus het pand van beklagde gehuurd voor 700,00 euro in de maand. Na zijn klachten bij verschillende instanties waren de enige herstellingen die beklagde uitvoerde (tussen de 2 controles) het schilderen van de zolder en de gang om de vochtplekken aldaar onzichtbaar te maken en het installeren van een kastje in de badkamer, aldus [bewoner] in zijn verhoor.”

(Vonnis correctionele rechtbank te Brugge, 18 november 2015, nr. 2015/3096, p. 8)

In totaal werden 87 verschillende nationaliteiten aangetroffen bij de bewoners.

Nationaliteit bewoners



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

Land	Aantal bewoners 2015	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2015	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2014	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2013	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2012
Bulgarije	154	19,13%	19,59%	19,03%	23,31%
Cyprus	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Denemarken	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Duitsland	1	0,12%	1,40%	0,61%	0,98%
Estland	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Finland	0	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%
Frankrijk	14	1,74%	1,78%	1,58%	0,98%
Griekenland	2	0,25%	1,27%	0,61%	0,25%
Hongarije	1	0,12%	1,40%	1,33%	1,23%
Ierland	0	0,00%	0,25%	0,00%	0,25%
Italië	13	1,61%	1,91%	2,42%	1,96%
Kroatië	3	0,37%	1,15%	0,24%	Geen lid EU.
Letland	26	3,23%	1,65%	0,73%	2,09%
Litouwen	24	2,98%	1,15%	0,97%	0,00%
Luxemburg	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Malta	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nederland	117	14,53%	13,49%	13,70%	15,34%
Oostenrijk	2	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%
Polen	136	16,89%	18,70%	22,18%	18,16%
Portugal	64	7,95%	4,71%	3,76 %	0,98%
Roemenië	189	23,48%	19,85%	21,45%	24,29%
Slovenië	1	0,12%	0,13%	0,00%	0,49%
Slowakije	31	3,85%	5,98%	6,42%	7,12%
Spanje	13	1,61%	4,83%	2,67%	2,09%
Tsjechië	5	0,62%	0,13%	0,97%	0,12%
Verenigd Koninkrijk	7	0,87%	0,64%	1,21%	0,37%
Zweden	2	0,25%	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). Samen maken deze drie nationaliteiten 59,50% van het totale aantal EU-burgers (niet-Belgen) uit.

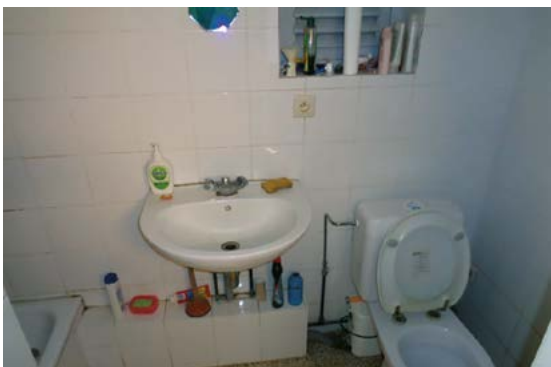
Bij de niet-EU-burgers wordt de grootste groep gevormd door bewoners uit Afghanistan (76), India (71), Marokko (66) en Turkije (42). Uit de oorlogslanden Syrië en Irak kwamen respectievelijk 27 en 36 bewoners.

Van 12 bewoners kon de nationaliteit niet vastgesteld worden; 1 bewoner was 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.

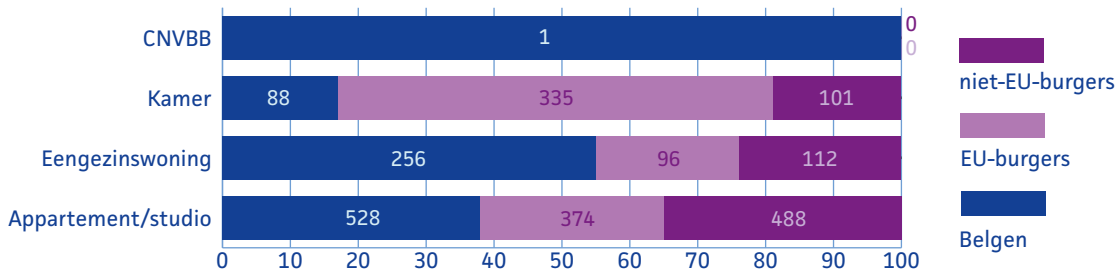
Zoals gesteld in vorige jaarverslagen is het grote aandeel EU-burgers (niet-Belgen) op de kamermarkt vooral te verklaren doordat het hier vaak over buitenlandse arbeidskrachten gaat, die door hun werkgever of een tussenpersoon worden ondergebracht in een woning of appartement dat hierdoor wordt omgevormd tot een kamerwoning (wegens het niet-duurzaam samenlevingsverband)²³.

Bij wijze van voorbeeld van een geval van tewerkstelling van buitenlandse arbeidskrachten, verwijzen we naar een villa in de Antwerpse zuidrand, waar in de kelder een Indische kok werd aangetroffen. Hij verbleef reeds vier jaar in de kelder en moest maaltijden bereiden voor de werknemers van de firma van de eigenaar van de villa. Zijn kamer was zeer vochtig, er was geen natuurlijke verlichting en evenmin voldoende verluchting.



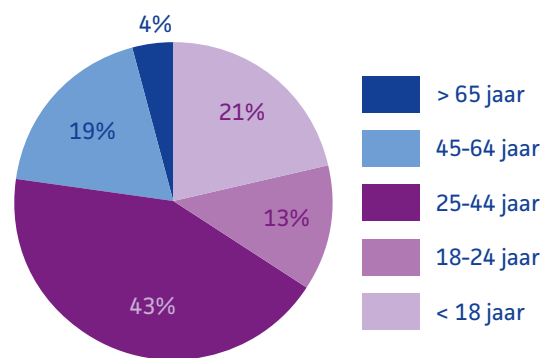
23 Zie hierover uitgebreid Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 44, www.rwo.be.

Nationaliteit bewoners volgens woningtype



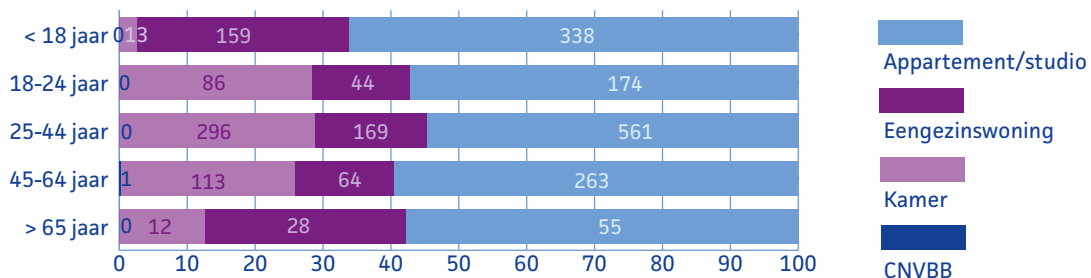
Vervolgens kijken we naar de **leeftijd van de bewoners**: de grootste groep van bewoners wordt gevormd door de leeftijdscategorie 25 tot 44 jaar (43,18%). Een vijfde van de bewoners (21,46%) is echter minderjarig. Kinderen in slechte woonomstandigheden worden sneller ziek en presteren minder goed op school. Niet enkel hun grondrecht op wonen komt door de krotbewoning in het gedrang; ook hun opvoeding, wat een hypotheek legt op hun verdere ontwikkeling.

Leeftijd bewoners

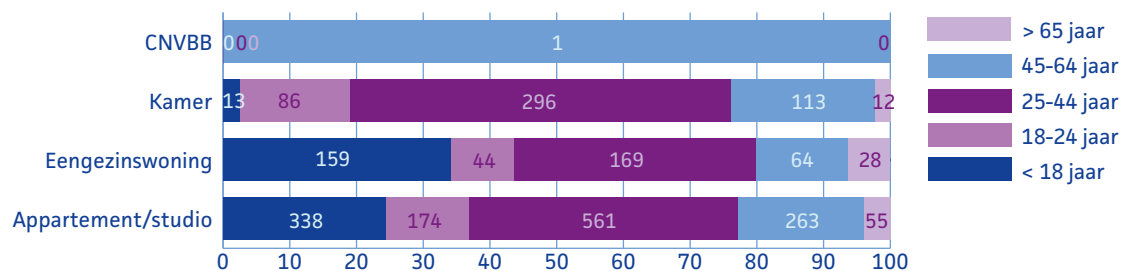


De gemiddelde leeftijd van de bewoners bedraagt 32,65 jaar, de mediaan bedraagt 33 jaar. Niet minder dan 8 bewoners waren nog geen 1 jaar, de oudste bewoner was 89 jaar.

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.

“Vervolgens blijkt de [beklaagde] de schuld voor de inbreuken door te schuiven naar de huurders. De rechtbank is van oordeel dat de [beklaagde] wat dit betreft slechts gedeeltelijk kan gevolgd worden (bv. het gegeven dat een wasmachine te dicht bij het bad geplaatst werd),

doch dat de belangrijkste inbreuken wel degelijk onder de verantwoordelijkheid van de [beklaagde] als verhuurder vallen, zoals bv. de gebrekkige bevestiging van de toevoerleiding van het kookfornuis, het ontbreken van een afsluitkraan op de gasleiding, gebrekkige aansluiting rookgassenafvoer van de verwarmingsketel, doorslaand vocht op de buitenmuren, te weinig geaarde stopcontacten...). De rechtbank is verder ook van oordeel dat de [beklaagde] zich niet op de ouderdom van het gebouw of van bepaalde installaties kan beroepen om zich niet te moeten conformeren aan de thans geldende normen.”

(Correctionele rechtbank Mechelen, 18 december 2015, nr. 1605, p. 5-6)

2.1.7. DE HUURPRIJZEN

Bij het vermelden van de huurprijzen van de door de wooninspecteurs onderzochte woonentiteiten, 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.

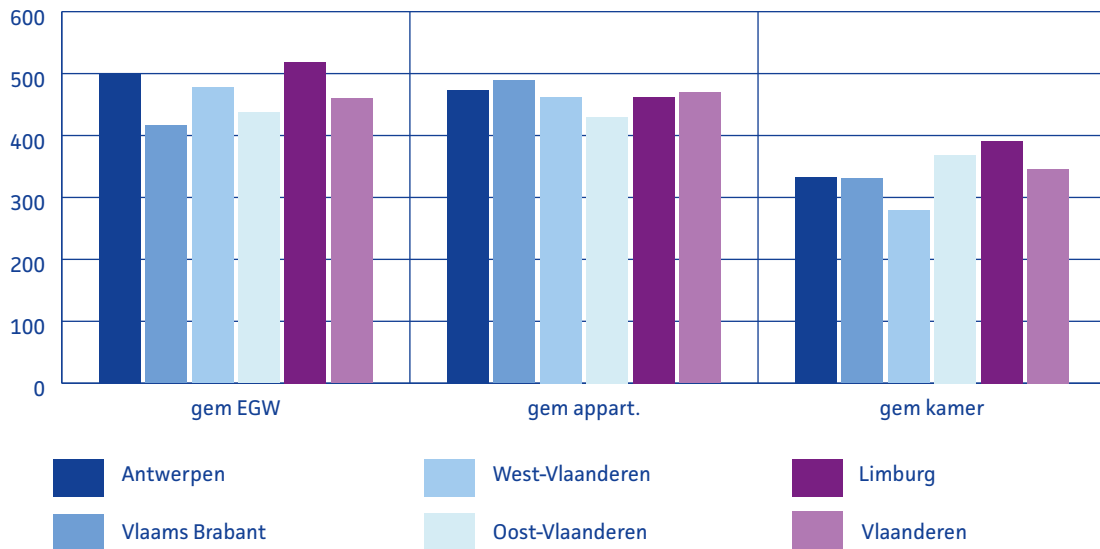
Sinds het jaarverslag 2014 worden enkel de huurprijzen van aanvankelijk onderzochte panden weergegeven. Het gaat er immers over dat voor dit soort panden hoge huurprijzen worden gevraagd. De huurprijzen van gerenoveerde panden zijn in dat opzicht minder relevant.

Gemiddelde huurprijs AANVANKELIJKE vaststellingen

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Antwerpen	€ 500,02	€ 473,48	€ 333,10
Vlaams Brabant	€ 416,46	€ 489,02	€ 330,25
West-Vlaanderen	€ 477,43	€ 462,02	€ 279,20
Oost-Vlaanderen	€ 436,92	€ 429,75	€ 368,42
Limburg	€ 518,75	€ 462,40	€ 391,07
VLAANDEREN	€ 459,65	€ 469,44	€ 345,68

De huurprijzen zijn ten opzichte van 2014 over het algemeen stabiel gebleven.

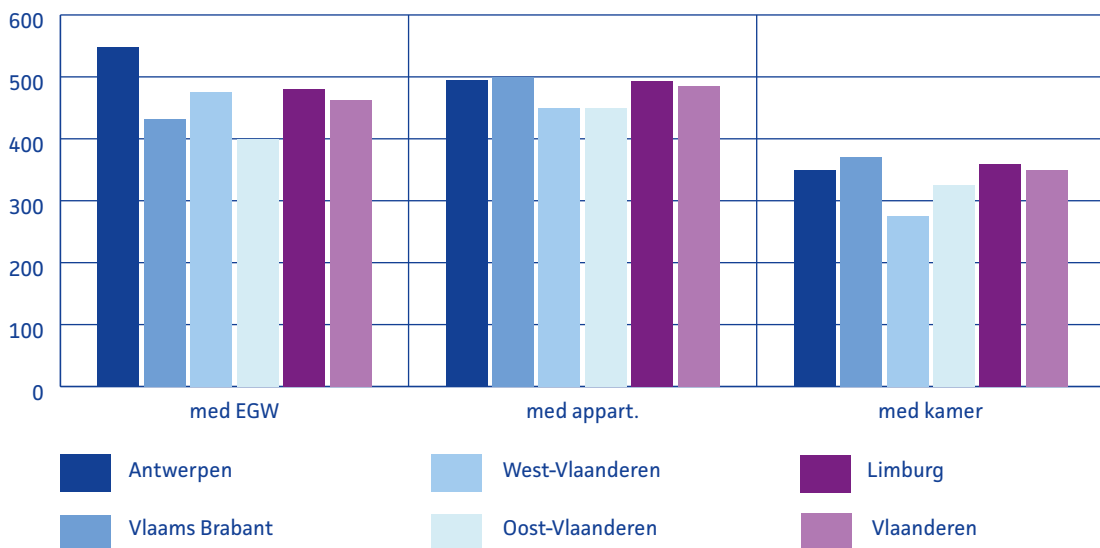
Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens provincie



Huurprijs mediaan AANVANKELIJKE vaststellingen

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Antwerpen	€ 549,00	€ 495,00	€ 350,00
Vlaams Brabant	€ 413,98	€ 500,00	€ 370,00
West-Vlaanderen	€ 475,00	€ 450,00	€ 275,00
Oost-Vlaanderen	€ 400,00	€ 450,00	€ 325,00
Limburg	€ 480,00	€ 493,75	€ 360,00
VLAANDEREN	€ 462,50	€ 485,00	€ 350,00

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.

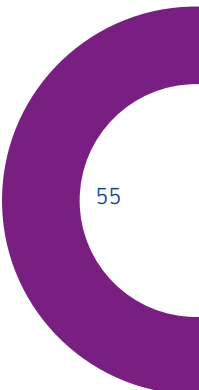
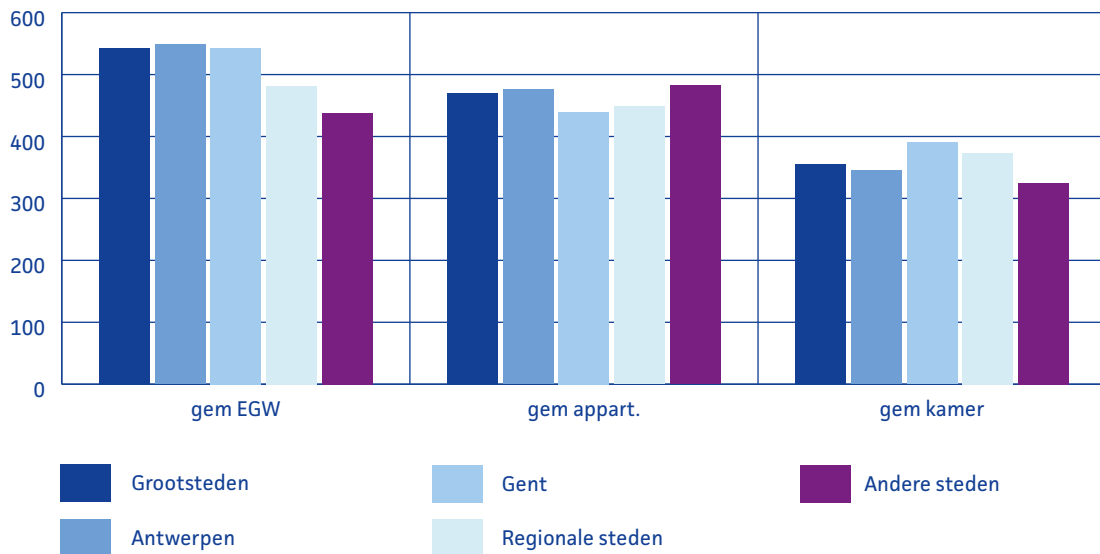
Gemiddelde huurprijs - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Grootsteden	€ 543,21	€ 469,48	€ 354,59
Antwerpen	€ 549,00	€ 475,57	€ 345,51
Gent	€ 542,77	€ 439,59	€ 390,00
Regionale steden	€ 481,83	€ 448,53	€ 373,57
Andere steden en gemeenten	€ 437,93	€ 482,26	€ 324,69

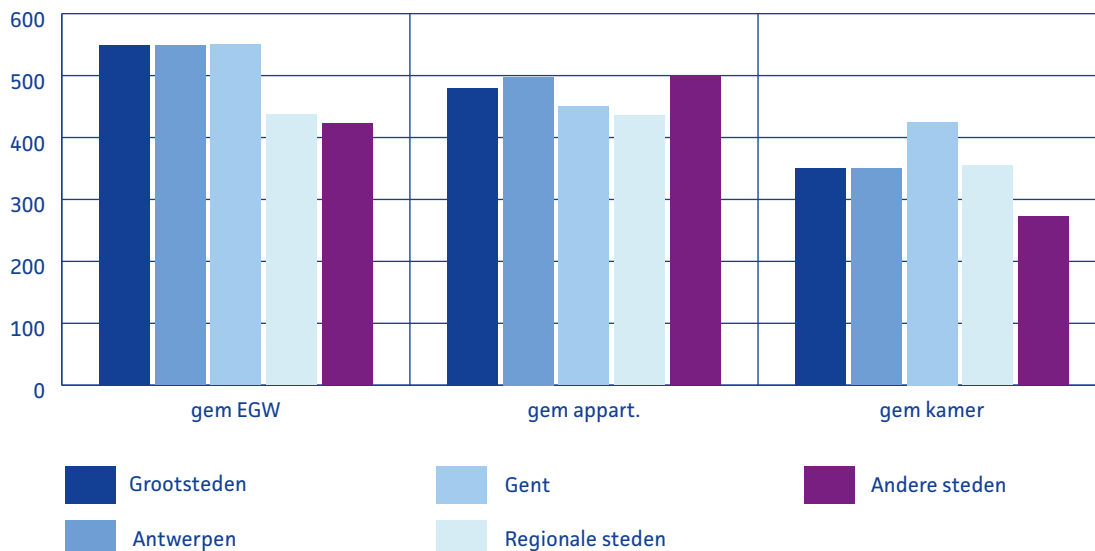
Huurprijs mediaan - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Grootsteden	€ 549,50	€ 480,00	€ 350,00
Antwerpen	€ 549,00	€ 497,50	€ 350,00
Gent	€ 550,00	€ 450,00	€ 425,00
Regionale steden	€ 437,50	€ 435,74	€ 355,00
Andere steden en gemeenten	€ 422,50	€ 500,00	€ 272,50

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. Vanaf het jaarverslag 2014 baseren we ons daarbij op de resultaten van het Grote Woononderzoek 2013²⁴.

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 ²⁵	Geïndexeed bedrag 31/12/2014 ²⁶
Eengezinswoning	€ 597,00	€ 604,57
Appartement	€ 560,00	€ 567,10
Studio, loft of kamer	€ 449,00	€ 454,69

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

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

26 Indexcijfer december 2014: 101,48.

2.2. DE HERSTELVORDERING

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

In 2015 werd voor 279 panden een herstellvordering opgesteld, goed voor 728 woonentiteiten. Het aantal opgestelde herstellvorderingen is daarmee licht gestegen ten opzichte van 2014.

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering op 9 september 2007 werden 2.224 herstellvorderingen opgesteld, die in totaal 6.961 woonentiteiten vertegenwoordigen.

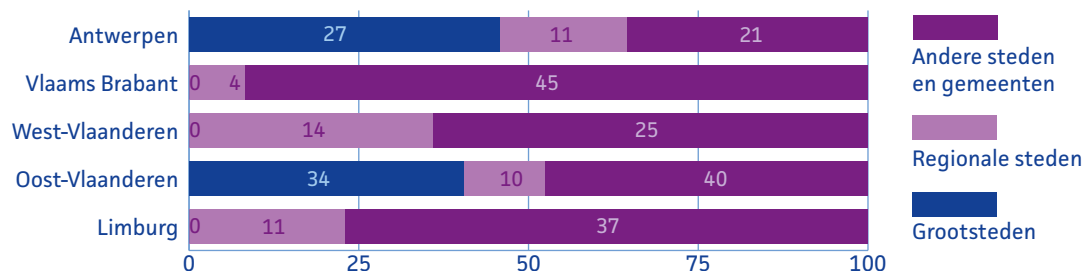
Werkjaar	Panden met HV	Entiteiten met HV
7	126	380
8 ²⁷	352	1.184
9 – 2010	326	1.085
10 – 2011	345	1.058
11 – 2012	302	902
12 – 2013	247	812
13 – 2014	260	816
14 – 2015	279	728
TOTAAL	2.224	6.961

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	18,29%	21,86%
Regionale steden	19,21%	17,92%
Andere steden en gemeenten	62,50%	60,22%

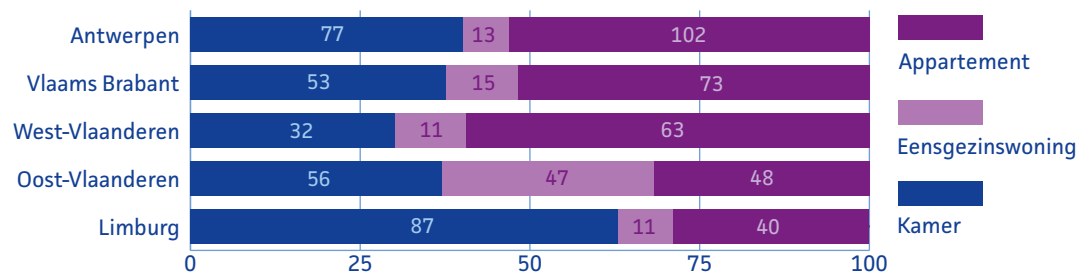
WOONENTITEITEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	23,17%	25,14%
Regionale steden	22,95%	21,57%
Andere steden en gemeenten	53,88%	53,30%

Herstellvordering: verdeling volgens ligging

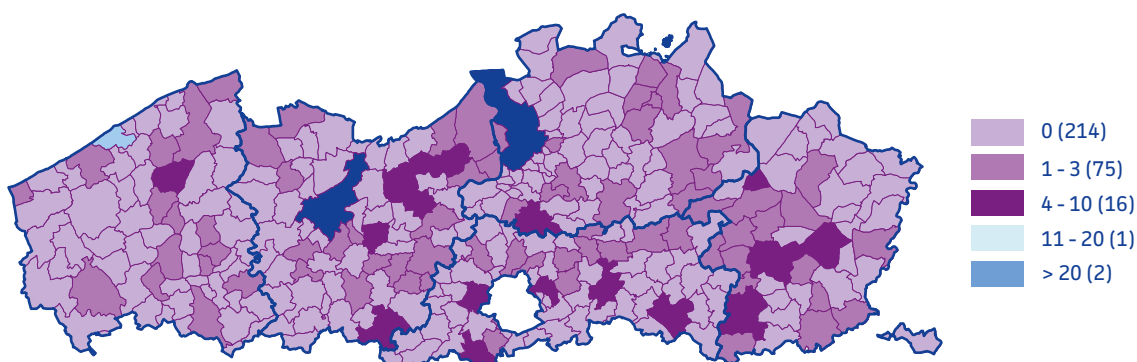


27 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden. Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 282 panden met herstellvordering en 947 woonentiteiten met herstellvordering.

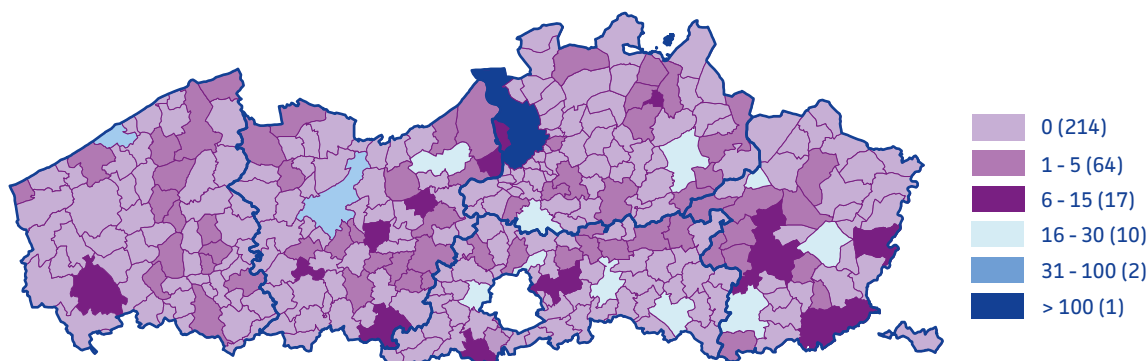
Herstellvordering: verdeling volgens woningtype



Aantal panden waarvoor een Herstellvordering werd opgesteld



Aantal woontiteiten waarvoor een Herstellvordering werd opgesteld



Volgens de gegevens van de Vlaamse Wooninspectie werden er ook in 2015 geen Herstellvorderingen opgesteld door gemeenten (college van burgemeester en schepenen). Wel sloot het college van burgemeester en schepenen zich in 41,94% van de gevallen aan bij de Herstellvordering van de wooninspecteur. Het aansluiten bij de Herstellvordering van de woonin-

specteur 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.

AN.009/2014



ST-003 B
IN op donderdag
03 - 09 - 2015

Vonnis nr. 2110 F° 1

AFSCHRIFT

van de minuten berustende ter griffie van de
rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen

VONNIS

nummer: 2110

datum: 27.04.2015

*de betekend op 28-5-15
per brief*

De rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, AC1
kamer, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis
uitgesproken:

Notitie nummer: AN55.LB.104532-13

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:

TEGEN:

003805 1. ~~Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap~~
kantoorhoudende te 2020 Antwerpen, Jan Van
Rijswijcklaan 232, in haar hoedanigheid van qq. curator
van CV ANSA in falig, met maatschappelijke zetel te
2040 Merkelt, Oudestraat 211 en met
ondernemingsnummer 0465.419.856, aangesteld bij arrest
dd. 21 juni 2012 van het Hof van Beroep te Antwerpen

003806 2. ANSA Robert
arbeider
geboren te Derma (Ghana) in 1965
voorheen wonende te 2040 Merkelt, Melisstraat 1, thans
ambtshalve geschrap
Belg

BETICHT VAN:

De eerste en de tweede

Te Antwerpen, van 4 februari 2013 tot en met 4 februari 2014

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van
het misdrijf is, zijnde:

ligging: ~~Antwerpen, Oudestraat 211~~

aard en oppervlakte: huis 123 m²

wijk en nummer van het kadaster: afdeling 5 Antwerpen sectie E nummer ,
691 W 2

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 2015 **106 strafrechtelijke uitspraken ten gronde** (66 vonnissen van de correctionele rechtbanken en 40 arresten van hoven van beroep). Van die 106 strafrechtelijke uitspraken werden er 73 definitief (kracht van gewijsde - KvG).

Van de 66 vonnissen werden er 39 definitief (59,09%). In de andere gevallen werd hoger beroep aangetekend. Dit is een zeer lage score, wat aangeeft dat eigenaars wier zaak tot voor de strafrechter komt vaak hardnekkige eigenaars zijn die zich ook niet neerleggen bij een veroordeling en die met alle rechtsmiddelen betwisten.

		Aantal uitspraken correctionele rechtbank	Aantal uitspraken hof van beroep	Aantal met KvG	Aantal met KvG - volledige vrijspraak	Aantal met KvG - opschorting	Aantal met KvG - verbeurd-verklaring huurgelden		Aantal met KvG - verbeurd-verklaring pand	
							effectief	met uitstel	effectief	met uitstel
Antwerpen	AN	18	6	19	1	1	16	0	3	0
	ME	3	3	4	0	2	2	1	0	0
	TU	5	3	4	0	1	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	HV	1	4	4	0	0	3	0	0	0
	LE	9	2	5	0	0	5	0	0	0
West-Vlaanderen	BG	5	1	2	0	1	1	1	0	0
	VU	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	KO	9	3	10	0	0	7	0	0	0
Oost-Vlaanderen	IE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	GE	7	4	7	0	1	5	0	0	0
	DE	3	7	8	1	1	7	0	0	0
Limburg	OU	0	1	1	0	0	0	0	0	0
	HA	2	2	2	0	0	1	0	0	0
	TG	4	4	7	0	1	3	0	0	0
TOTAAL		66	40	73	2	8	50	2	3	0

In twee gevallen werd(en) de beklaagde(n) volledig vrijgesproken. In het ene geval was de strafvordering verjaard, in het andere geval oordeelde de rechter dat de beklaagde reeds de opzegging van de huurovereenkomst had gegeven voor het onderzoek van de wooninspectie en oordeelde de rechter dat het misdrijf daarom niet voldoende was bewezen. Daar kan nog aan toegevoegd worden dat in één dossier de strafvordering onontvankelijk werd geacht, aangezien de dagvaarding niet correct zou zijn overgeschreven. Na beroep van de wooninspecteur werd dit vonnis inmiddels hervormd.

In 8 van de 67 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.

In één dossier werden de beklagden veroordeeld tot een eenvoudige schuldigverklaring omdat er meer dan twee jaar was verstreken tussen de

afsluiting van het gerechtelijk onderzoek en de behandeling van de zaak voor de rechtbank en de rechter van oordeel was dat de redelijke termijn was overschreden.

In één dossier werd de beklaagde veroordeeld tot een werkstraf en bij 50 van de 67 werden huurgelden effectief verbeurd verklaard.

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)²⁸ 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 2014 en 2015 als zeer voorlopig worden beschouwd. Ook voor dossiers van 2011 staan er nog heel wat open (= zij zijn nog in onderzoek)²⁹.

	2011	2012	2013	2014	2015
In onderzoek	53	71	101	179	280
Geseponeerd	159	136	121	73	45
Minnelijke schikking betaald	28	25	10	5	0
Gedagvaard	5	28	15	19	2
Correctioneel vonnis – geen KvG	16	21	25	9	1
Correctioneel vonnis – KvG	58	50	20	9	0
Arrest hof van beroep – geen KvG	7	2	5	0	0
Arrest hof van beroep – KvG	19	14	3	0	0
Arrest Hof van Cassatie	4	0	0	0	0
TOTAAL	345	347	300	294	328

In de tabel hierboven wordt per pand geteld.

28 Artikel 216bis Wetboek van Strafvordering.

29 Telling op 16/03/2016.

De tabel wil dus zeggen dat van de 345 aanvankelijk onderzochte panden in 2011 nog 53 dossiers in onderzoek zijn bij het parket of onderzoeksrechter, er 5 dossiers gedagvaard zijn door het parket zonder dat er een uitspraak is, er voor 58 dossiers een definitief vonnis is, er voor 19 dossiers al een definitief arrest van het hof van beroep is en in 4 dossiers het Hof van Cassatie uitspraak heeft gedaan.

Voor de dossiers van 2015 liggen de cijfers uiteraard nog heel wat lager, maar reeds voor 2 panden die in 2015 werden geverbaliseerd werd er een dagvaarding uitgebracht en voor 1 pand is er reeds een vonnis.

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 2015 werden voorgesteld aan overtreeders lag de gemiddelde minnelijke schikking op 1.634,62 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 73 van de 153 gevallen de sepotgrond) of wegens andere prioriteiten bij het vervolgingsbeleid (27 van de 153 gevallen).

3.1.1. VERHUUR VAN VRACHTWAGENS EN BOSTOILET

In het jaarverslag 2012 brachten we het verhaal van een man die in het plukseizoen 2012 een aantal buitenlandse arbeidskrachten had gehuisvest in

enkele wooncontainers, caravans en een vrachtwagen.³⁰



De man werd in 2015 vervolgd door het parket te Tongeren. Hij werd een eerste maal bij verstek veroordeeld op 9 juni 2015 en nadien opnieuw op

verzet op 3 november 2015. De wooncontainers en caravans waren eerder al verwijderd.

3.1.2. EEN KROTVERHUURDER-RECIDIVIST

Op 18 november 2015 veroordeelde de correctionele rechtbank te Brugge een man wegens krotverhuur voor twee kamers, twee studio's en een eengezinswoning. De man werd eveneens vervolgd en veroordeeld voor huisjesmelkerij, mensenhandel en inbreuken op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De straf bedroeg twee jaar effectieve gevangenisstraf, een effectieve geldboete van 30.000 euro en de ontzetting uit de rechten voor een termijn van vijf jaar. Tevens werd de man veroordeeld tot herstel van de woonentiteiten. Eerder was dezelfde man al veroordeeld door dezelfde correctionele recht-

30 Zie hierover uitgebreid Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 33-34, www.rwo.be.

bank te Brugge bij vonnis van 28 juni 2010 wegens dezelfde feiten. De man verkeerde dus in de wettelijke staat van herhaling.

De rechter oordeelde in zijn vonnis van 18 november 2015:

“De in hoofde van beklagde bewezen verklaarde feiten zijn uitermate ernstig en getuigen benevens van een totaal gebrek aan normbesef van een rabiaat volgehouden misprijzen voor de menselijke waardigheid.

Beklaagde buitte mensen uit door hen mensionwaardige woonomstandigheden en tewerkstellingsvoorwaarden op te dringen, zulks misbruik makend van hun sociale dan wel verblijfsrechtelijk preciaire situatie. Hierbij werden ook nog eens diverse stedenbouwkundige begaan, dit alles met maar één constante namelijk het platvloers geldgewin dat werd beoogd.

Het strafregister van beklagde (° xx/xx/1975) is uitgesproken ongunstig en vermeldt naast een 25-tal veroordelingen inzake verkeer diverse correctionele veroordelingen, onder meer voor inbreuken inzake hygiëne in de voedingssector en toegang tot beroepen met een handels- of ambachtskarakter, huisjesmelkerij (sic), poging tot zegelverbreking, stedenbouwmisdrijven (sic), illegale tewerkstelling van vreemdelingen en zwartwerk, opzet-

telijke slagen met arbeidsongeschiktheid, weerspannigheid en smaad, zonder dat beklagde hieruit kennelijk de nodige lessen trok.

Beklaagde bevindt zich ook in staat van wettelijke herhaling en kan derhalve geen van de gemeenrechtelijke gunsten nog genieten.

Hij onderging voorlopige hechtenis van 3 augustus 2013 tot hij op 17 september 2013 onder voorwaarden door de raadkamer werd in vrijheid gesteld.

De feiten zijn weliswaar van aard om met een correctionele straf gestraft te worden doch het komt de rechtbank voor dat hier niet kan worden ingegaan op het verzoek van beklagde om hem een autonome werkstraf op te leggen. De aard en ernst van de feiten brengt met zich dat zulks een totaal ongepaste maatschappelijke reactie zou uitmaken.

Het openbaar ministerie vorderde ter terechtzitting d.d. 21 oktober 2015 beklagde te veroordelen tot een effectieve gevangenisstraf van 2 jaar en een effectieve geldboete van 5.000,00 euro en zulks komt naar het oordeel van de rechtbank ook voor als een passende en volkomen noodzakelijke bestraffing, van aard beklagde de grove ernst van de feiten te doen inzien en hem van (verdere) recidive te weerhouden.”

(Correctionele rechtbank Brugge, 18 november 2015, nr. 2895/2015)

3.2. DE VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT

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

3.2.1. VEROORDELINGEN TOT HERSTEL DOOR DE RECHTER

We bekijken hoeveel veroordelingen tot herstel er werden uitgesproken door rechters (strafrechter – bij dagvaarding door het parket of burgerlijke rechter – bij dagvaarding door de wooninspecteur).

1. Correctieeel

		Aantal uitspraken over HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
Antwerpen	AN	23	10	13	8
	ME	6	2	4	1
	TU	3	2	1	2
Vlaams-Brabant	HV	3	1	1	1
	LE	9	6	3	6
West-Vlaanderen	BG	5	4	1	1
	VU	0	0	0	0
	KO	10	6	4	5
	IE	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	11	7	4	3
	DE	9	6	3	5
	OU	2	2	0	2
Limburg	HA	3	3	0	2
	TG	6	1	5	1
TOTAAL		90	50 opgelegd + zonder voorwerp:	39 89	37

2. Burgerlijk

		Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
Antwerpen	AN	1	1	0	1
	ME	3	1	0	0
	TU	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	HV	2	2	0	1
	LE	1	1	0	1
West-Vlaanderen	BG	1	1	0	1
	VU	0	0	0	0
	KO	0	0	0	0
	IE	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	2	1	1	1
	DE	0	0	0	0
	OU	0	0	0	0
Limburg	HA	0	0	0	0
	TG	1	1	0	1
TOTAAL		11	8	1	6
			opgelegd + zonder voorwerp:	9	

3. Totaal

	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
TOTAAL:	101	58	40	43
		opgelegd + zonder voorwerp:	98	

Van de 101 uitspraken over één of meerdere herstellvorderingen werd de herstellvordering in 58 gevallen opgelegd en in 40 gevallen zonder voorwerp verklaard (d.w.z. dat reeds tijdens de gerechtelijke procedure het integrale herstel kon vastgesteld worden). **In 98 gevallen op 101 werd de herstellvordering dus gehonoreerd (97,03%),** ofwel door de rechter, ofwel door de overtreder zelf.

In 2015 werden 43 nieuwe definitieve veroordelingen tot herstel uitgesproken. Van de in 2015 en eerder definitief uitgesproken veroordelingen tot herstel lopen nog 109 actieve dossiers³¹. 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 20 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 waren het er 85; in 2014 was dit gestegen naar 103 en in 2015 dus tot 109. Dat aantal loopt dus op.

³¹ Telling op 2/03/2016.

Lopende uitvoeringen

	Herstel uitgevoerd	Hersteltermijn verstreken	Hersteltermijn nog niet verstreken
AN	5	18	9
ME	2	5	2
TU	0	0	1
HV	1	4	3
LE	1	6	5
BG	1	4	2
KO	0	2	3
DE	3	5	3
GE	5	8	0
OU	0	1	1
HA	1	1	1
TG	1	4	1
TOTAAL	20	58	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.

“De eventuele verkoop van het pand doet niets af aan de verplichting van [beklaagde] tot uitvoering van het herstel, bevolen als aanvulling op de veroordeling voor de hem te last gelegde inbreuken op de Wooncode en het

toen van toepassing zijnde Kamerdecreet. Om tot het herstel te worden veroordeeld, hoeft de veroordeelde niet de eigenaar te zijn of te blijven van het onroerend goed waarop het herstel betrekking heeft. Het herstel is immers geen straf, maar een bijzondere vorm van vergoeding of teruggave, ertoe strekkende een einde te maken aan de met de wet strijdige toestand die uit het misdrijf is ontstaan en waardoor het openbaar belang wordt geschaad.

Het hof treedt de beslissing van de eerste rechter tot afwijzing van de dwangsom niet bij. De vordering van de wooninspecteur is uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en er zijn, nu tot op heden nog steeds niet blijkt dat het herstel is uitgevoerd terwijl de door de eerste rechter bepaalde termijn voor de uitvoering van de herstel maatregel reeds meerdere weken verstreken is, ernstige redenen om aan te nemen dat de verweerder zonder het opleggen van een dwangsom niet spoedig en vrijwillig zal overgaan tot het bevolen herstel. Het beroep is dan ook gegrond.”

Hof van beroep Gent, 13 november 2015, nr. C/1587/2015, p. 5-6.

In 2015 werd voor 507.385,87 euro dwangsommen ingevorderd. Zoals aangekondigd in het jaarverslag van 2014 is dit lager dan in 2014, maar toch nog aanzienlijk hoger dan in 2013.

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 2015 nog een aantal gerechtelijke uitspraken op: 4 uitspraken van de dwangsomrechter en 5 uitspraken van de beslagrechter.

Indien een pand wordt verkocht waarop een definitieve veroordeling tot herstel rust, moet volgens artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode **de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaan om de 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 2015 werden zeven 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 zeven aktes volgens artikel 20quater 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 de 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 20quater 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 twee notarissen die een akte weigerde op te stellen werd klacht ingediend bij de Provinciale Kamer der Notarissen. Na deze klacht stelden beide notarissen de vereiste akte op.

3.2.2. TOTALE HERSTELVERWEZENLIJINGEN

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

Belangrijk om te melden is dat bij onderstaande cijfers steeds wordt gerapporteerd hoeveel panden en woonentiteiten zijn hersteld, m.a.w. **hoeveel conforme woonentiteiten zijn gerealiseerd na het uitbrengen van een herstellvordering** (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).

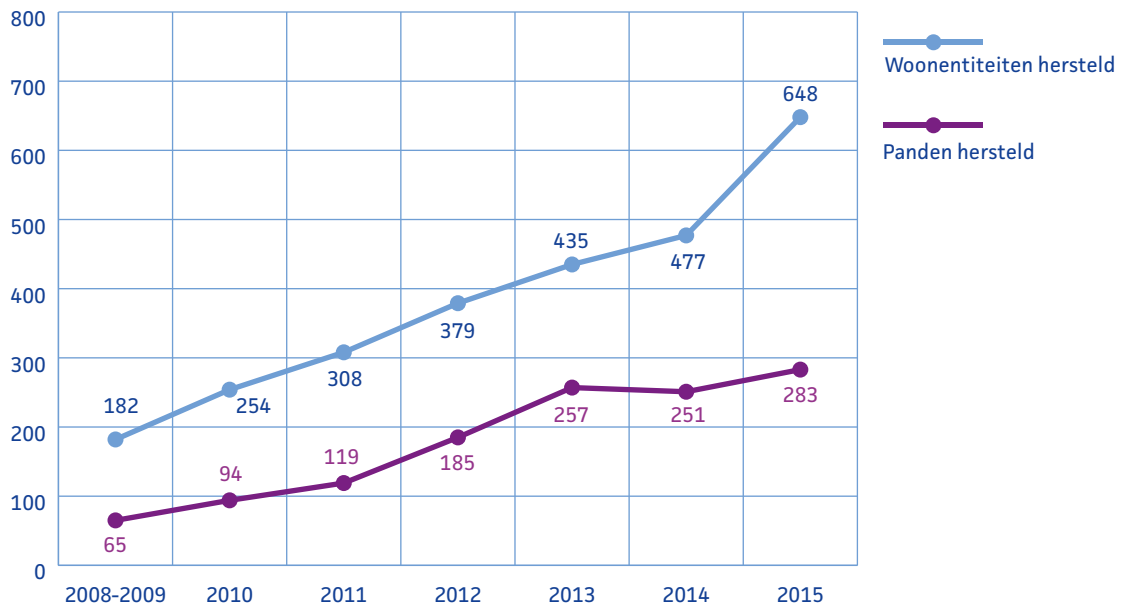
In 2015 werd het **herstel vastgesteld van 283 panden**, goed voor 648 woonentiteiten. Zowel het aantal herstellde panden als het aantal herstellde woonentiteiten is daarmee weer aanzienlijk gestegen.

	Panden		Woonentiteiten	
	n	%	n	%
Antwerpen	88	31,10%	253	39,04%
Vlaams-Brabant	56	19,79%	182	28,09%
West-Vlaanderen	33	11,66%	41	6,33%
Oost-Vlaanderen	58	20,49%	116	17,90%
Limburg	48	16,96%	56	8,64%
TOTAAL	283	100,00%	648	100,00%

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering werden reeds **1.254 panden integraal hersteld**, goed voor 2.683 woonentiteiten.

Werkjaar	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
7 + 8	65	182
9 – 2010	94	254
10 – 2011	119	308
11 – 2012	185	379
12 – 2013	257	435
13 – 2014	251	477
14 – 2015	283	648
TOTAAL	1.254	2.683

Panden en woonentiteiten hersteld



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 overtreders er in slaagt om onmiddellijk het pand integraal te herstellen. In 148 gevallen van 283 herstelde panden (52,30%) diende slechts 1 hercontrole uitgevoerd te worden. In 81 van de 283 gevallen

volstonden twee hercontroles (28,62%). 80,92% van de overtreders slaagt er dus in om met hoogstens twee hercontroles tot integraal herstel te komen (al is dit percentage licht gedaald ten opzichte van 2014, toen dit nog 86,85% bedroeg). 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. In twee gevallen kon de wooninspecteur echter pas na 7 en 8 hercontroles het integraal herstel vaststellen... Deze aantallen blijven gelukkig slechts uitzonderingen.

Aantal controles vooraleer integraal herstel

	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTAAL
AN	29	15	8	1				1	54
BG	12	4	2						18
DE	15	8	2	1					26
GE	11	14	3	1					29
BR	4	10	10	1	1	1			27
HA	15	5	2	1	1				24
IE	4								4
KO	4	5	2						11
LE	16	2	5	3	1	1	1		28
ME	15	9			1				25
OU	2			1					3
TG	15	8	1						24
TU	6	1		1		1			9
TOTAAL	148	81	35	10	4	3	1	1	283
%	52,30%	28,62%	12,37%	3,53%	1,41%	1,06%	0,35%	0,35%	100%

Er worden door de wooninspecteurs ook veel inspanningen geleverd om overtreders te informeren en er toe aan te sporen integraal te herstellen: de herstellvordering wordt steeds naar de overtreder opgestuurd, vergezeld van een **folder** waarin gewone taal wordt uitgelegd wat de herstellvordering 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,...

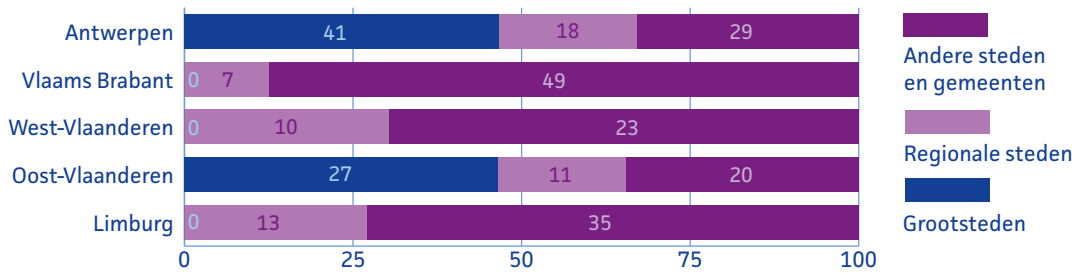


De herstelverwezenlijkingen kunnen niet alleen provinciaal verdeeld worden, maar ook **volgens regio-**

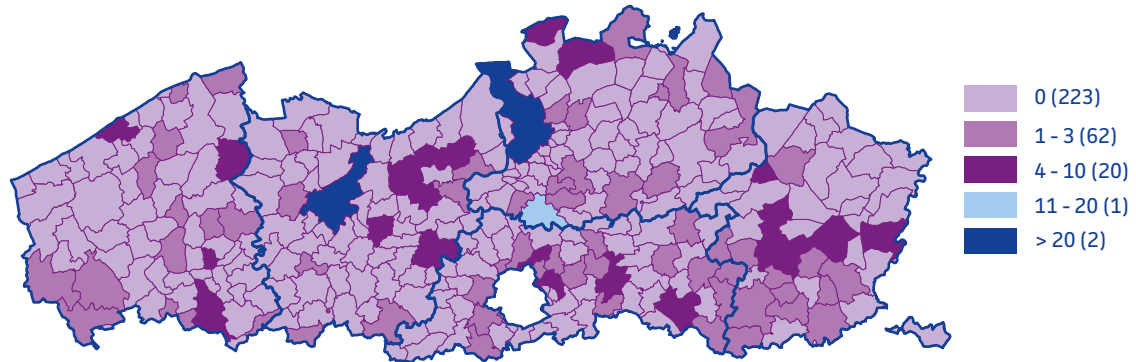
nale spreiding (grootsteden, regionale steden en andere steden en gemeenten).

PANDEN	Opgestelde aanvaankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen	WOON-ENTITEITEN	Opgestelde aanvaankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Grootsteden	18,29%	21,86%	24,03%	Grootsteden	23,17%	25,14%	34,26%
Regionale steden	19,21%	17,92%	20,85%	Regionale steden	22,95%	21,57%	32,10%
Andere steden en gemeenten	62,50%	60,22%	55,12%	Andere steden en gemeenten	53,88%	53,30%	33,64%

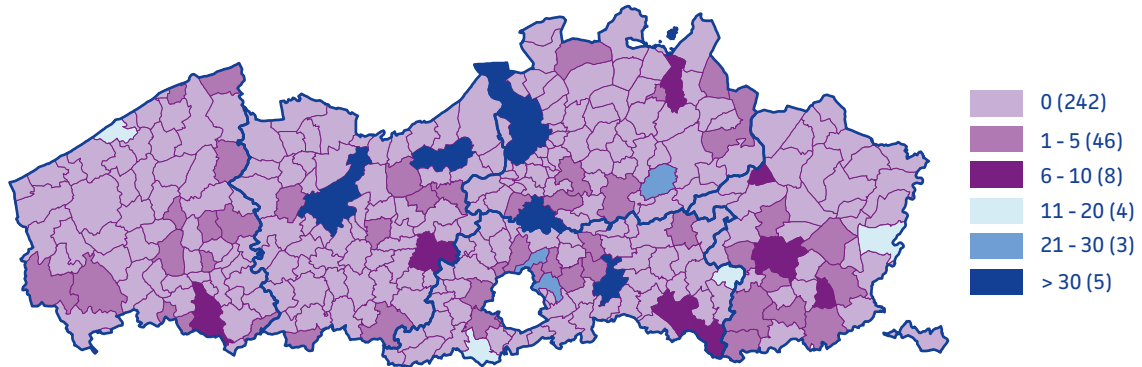
Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens ligging



Aantal panden waarvoor integraal hersteld werd vastgesteld



Aantal woonentiteiten waarvoor integraal hersteld werd vastgesteld

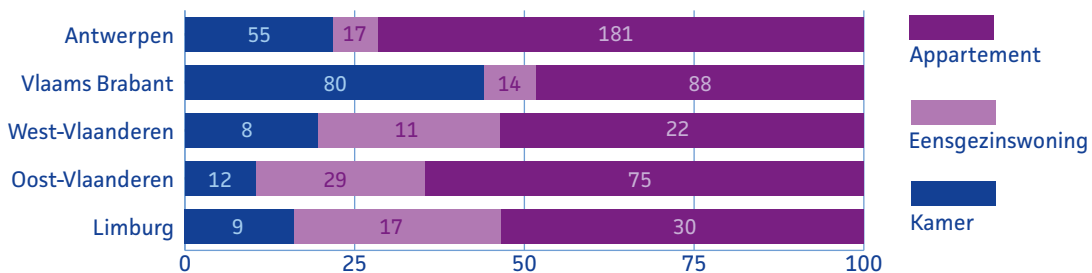


Wanneer we dezelfde vergelijking maken voor de **verdeling per woningtype**, zien we grotere verschillen tussen het aantal opgestelde herstellenvorderingen en het aantal uitgevoerde herstellenvorderingen. Hoewel slechts 8,21% van alle opgestelde herstellenvorderingen betrekking heeft op een eengezinswoning, heeft 13,58% van het aantal uitgevoerde herstellenvorderingen betrekking op een eengezinswoning.

Voor kamers is het net andersom (48,90% van de herstellenvorderingen heeft betrekking op kamers, terwijl slechts 25,31% van de uitgevoerde herstellenvorderingen 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 herstellenvorderingen	Uitgevoerde herstellenvorderingen
Appartementen en studio's	45,44%	42,16%	61,11%
Eengezinswoningen	12,04%	8,21%	13,58%
Kamers	42,41%	48,90%	25,31%
CNVBB	0,11%	0,74%	0,00%

Herstellenvordering 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 2015 over 116 woonentiteiten die werden gesloopt en 80 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. Vaak wordt na de sloop een nieuwe woning opgericht.

	Woonentiteiten gesloopt		Woonentiteiten herbestemd	
	n	%	n	%
Kamers	49	42,24%	59	73,75%
Eengezinswoningen	36	31,03%	3	3,75%
Appartement/studio	26	22,41%	18	22,50%
CNVBB	5	4,31%	0	0,00%
TOTAAL:	116	100,00%	80	100,00%

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 momenteel³² 961 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	Stand op 11/03/2016
2007	13	1	1
2008	61	38	30
2009	120	81	68
2010	143	114	99
2011	165	144	107
2012	193	161	113
2013	198	155	111
2014	36	225	152
2015	0	62	227
2016	0	0	53

Gespreid in de tijd geeft dit volgend overzicht:

Register herstellvorderingen						
Datum	27/02/2014	21/05/2014	3/10/2014	12/03/2015	9/10/2015	11/03/2016
Aantal	929	958	955	983	947	961

32 Telling op 11/03/2016.

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 2015 over 2 dossiers: 1 eengezinswoning en 1 appartement/studio.

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

1. Renovatie Mechelen

Een eerste voorbeeld heeft betrekking op een pand in Mechelen. Op 12 november 2008 werd de toenma-

lige eigenaar geverbaliseerd wegens verhuur van 3 gebrekkige appartementen, die alle ongeschikt en onbewoonbaar waren. De eigenaar werd vervolgd voor de verhuur van deze appartementen en een ander pand en werd door het hof van beroep te Antwerpen veroordeeld op 9 januari 2013. Hij kreeg een gevangenisstraf van zes maanden met uitstel, een geldboete van 1375 euro effectief en 3.625 euro aan huurgelden werd effectief verbeurd verklaard. Daarnaast werd hij ook veroordeeld tot herstel van beide panden.

Eén pand werd door de veroordeelde verkocht en de nieuwe eigenaar startte onmiddellijk met de renovatiewerkzaamheden. Nadat een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen, werd het pand omgevormd tot studentenhuis met 11 kamers. Het gaat om een totaalrenovatie met een prachtig resultaat.

Voor:



Na:



2. Renovatie Poperinge

Het integraal herstel (d.w.z. zodat er 0 strafpunten overblijven op het technisch verslag) vereist echter geen totaalrenovatie. Ook met minder ingrijpende werkzaamheden kan het minimaal vereiste kwaliteitsniveau worden behaald.

Op 19 augustus 2014 ging de wooninspecteur ter plaatse omdat een woning die in 2008 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard opnieuw werd verhuurd zonder dat het besluit opgeheven was. De woning vertoonde talrijke gebreken en behaalde 76 strafpunten op het technisch verslag. Er was geen douche en gootsteen aanwezig, er kon geen verwar-

mingstoestel geplaatst worden (geen energietoevoer of schouw aanwezig), er was geen opengaand raam in de slaapkamer, zodat er geen verluchtingsmogelijkheid was,...

Op 10 juli 2015 ging de wooninspecteur opnieuw ter plaatse. Alle gebreken waren weggewerkt: er werd een badkamer geïnstalleerd, er werden rookmelders en een trapleuning geplaatst en de ramen werden behandeld tegen houtrot. Het resultaat was een woning zonder strafpunten.



3.3. HET PROEFPROJECT TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN

Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten werd reeds uitvoerig behandeld in de jaarverslagen van 2013³³ en 2014³⁴.

In 2015 werden er geen nieuwe dossiers meer opgestart. Wel werden de door het Herstelfonds voorgeschoten herhuisvestingskosten verder ingevorderd van de verhuurders van de desbetreffende woningen. In totaal werden 26 dossiers ingebracht in het proefproject.

Inmiddels konden heel wat dossiers volledig afgerond worden met integrale invordering van de kosten.

Inmiddels zijn 20 dossiers afgesloten:

- In 16 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 6 dossiers open:

- In 2 dossiers werd een dwangbevel uitgevaardigd en betalen de verhuurders de herhuisvestingskosten af via de gerechtsdeurwaarder.
- In 1 dossier 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 2 dossiers werd door de verhuurder een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad van State tegen het herhuisvestingsbesluit van de burgemeester. Dit beroep werd inmiddels telkens afgewezen. Momenteel wordt nog de uitspraak door de strafrechter afgewacht, alvorens wordt overgegaan tot invordering van de herhuisvestingskosten.

In totaal werd door het Herstelfonds voor 104.003,84 euro aan herhuisvestingskosten betaald. Daarvan werd inmiddels 81.065,46 euro teruggevorderd, zodat momenteel nog 22.938,38 euro open staat³⁵. Dit bedrag is onder te verdelen in 21.031,22 euro dat nog teruggevorderd moet worden van de verhuurder en 1.907,16 euro dat nog terugbetaald moet worden door de bewoner (in het kader van de herhuisvesting werden er door het Herstelfonds in bepaalde gevallen ook kosten voorgeschoten die op basis van de Vlaamse Wooncode niet teruggevorderd kunnen worden van de verhuurder en ten laste blijven van de bewoner).

De gelden die het Herstelfonds niet zou kunnen 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

33 Jaarverslag 2013 Vlaamse Wooninspectie, p. 52 en 70, www.rwo.be.

34 Jaarverslag 2014 Vlaamse Wooninspectie, p. 62 en 82, www.rwo.be.

35 Stand van zaken 16/03/2016.

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. Het Hof van Cassatie deed nog geen uitspraak.

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 werd deze handleiding in de loop van 2015 geactualiseerd.

Tot slot verwijzen we nog naar een nuttig **cassatie-arrest van 1 oktober 2015 (C.14.0557.N)** waarin het Hof van Cassatie na cassatieberoep van de stad Antwerpen uitspraak deed over de draagwijdte van de terugvorderingsmogelijkheid voor de burgemeester. Het Hof bevestigde hierin dat het verhuren of ter beschikking stellen van een woning die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet, een fout uitmaakt die leidt tot burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de verhuurder of terbeschikkingsteller. De kosten voor de overheid die uit deze fout voortvloeien kunnen bijgevolg worden teruggevorderd.



Opnieuw een illustratie van de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. Zeven Poolse arbeiders verbleven in de kelder van een appartementsgebouw op de Zeedijk in een Vlaamse kustgemeente. De kamer had een oppervlakte van 28,4m² en er stonden drie stapelbedden en een matras. De bewoners beschikten in de kamer over een gemeenschappelijke douche en toiletten elders in het gebouw. Een gemeenschappelijke keuken ontbrak.



4 EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKWALITEITS- BEWAKING



4.1. DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS

In 2015 werden **836 panden geverbaliseerd**. Dat is het meeste ooit sinds de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie in 2001. Deze prestatie werd geleverd ondanks de gekende personeelsbesparingen.

De strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit draait dus op volle kracht. De gegevens over de vaststellingen tijdens aanvankelijke acties tonen aan dat deze controles meer dan ooit nodig zijn, want de woningkwaliteit in deze woningen is zeer slecht. Via de herstellvordering wordt bovendien niet enkel gestreefd naar bestraffing van krotverhuurders, maar wordt ook volop ingezet op de verbetering van de woningkwaliteit.

Het aandeel hercontroles daalde licht in 2015 (van 63,75% naar 60,77%). Toch steeg het aantal herstellverwezenlijkingen (bij de panden van 251 naar 283, bij de woonentiteiten zelfs van 477 naar 648). Dat is dus een positieve evolutie. Het aantal herstellverwezenlijkingen ligt bovendien opnieuw licht hoger dan het aantal opgestelde herstellvorderingen (283 herstellverwezenlijkingen tegenover 279 herstellvorderingen). Het is dus duidelijk dat de **herstellvordering een zeer succesvol instrument** is waarmee effectief het herstel van de meest verkrotte panden kan worden bekomen. 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.

Door de daling van het aantal hercontroles werd een **goed evenwicht** bereikt tussen het aantal aanvankelijke acties en het aantal hercontroles en dus tussen het aantal nieuwe dossiers van krotverhuur dat wordt aangepakt en het opvolgen en oplossen van dossiers. Beide zijn immers belangrijk: het heeft geen zin volop nieuwe gevallen van krotverhuur te

verbaliseren zonder deze nadien op te volgen tot aan het herstel en het is evenmin aangewezen te veel energie te moeten steken in hercontroles, zodat nieuwe gevallen van krotverhuur ongemoeid gelaten worden.

Bij de aanvankelijke vaststellingen bleven **hoge strafpuntenaantallen** aanwezig (85,22 voor kamers en 57,60 voor zelfstandige woningen).

Voor zelfstandige woningen werd met ingang van 1 januari 2015 een **dakisolatiernorm** ingevoerd. Aan zelfstandige woningen zonder voldoende dakisolatie worden sindsdien 1 of 3 strafpunten toegekend (afhankelijk van de vraag of het niet-geïsoleerde dak kleiner of groter dan 16m² is). Dit vertaalt zich niet in hogere strafpuntenaantallen voor zelfstandige woningen. Met zoals gezegd gemiddeld 57,6 strafpunten bij aanvankelijke acties is dit zelfs licht gedaald ten opzichte van 2014 (gemiddeld 59,25 strafpunten). In 11,64% van de aanvankelijk geverbaliseerde woningen met technisch verslag ontbrak de vereiste dakisolatie.

Een problematiek waar de wooninspecteurs meermaals mee geconfronteerd werden in 2015 is de **vrijstelling van de heffing** wanneer de geverbaliseerde woning ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard. In meerdere gevallen werd vastgesteld dat na de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring een schorsing van de heffing werd bekomen (bv. omwille van het uitvoeren van renovatiewerken – deze schorsing kan 5 jaar bedragen) en de eigenaars gedurende die periode de gebrekkige woning verder verhuurden – en daarvoor verder huurgelden inden en mensen in slechte omstandigheden huisvestten. Een schorsing van de heffing moet de eigenaar in staat stellen om de woning grondig te renoveren zonder in tussentijd reeds heffingen te moeten betalen. Een schorsing van de heffing is voor de eigenaar geen toelating om gedurende de periode van de schorsing verder te verhuren. Volgens de Vlaamse Wooninspectie zou de inventarisbeheerder in de mogelijkheid moeten

gesteld worden om de schorsing in te trekken, zodra wordt vastgesteld dat de verkrotte (opnieuw) verhuurd of ter beschikking gesteld wordt.

In 2015 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. De handleiding voor de gemeenten werd in 2015 grondig herwerkt, waardoor de ervaringen uit het proefproject gebruikt kunnen worden door elke Vlaamse gemeente die tot herhuisvesting over gaat.

4.2. WAT BRENGT DE TOEKOMST?

Op 4 maart 2016 keurde de Vlaamse Regering principieel een wijziging aan de minimale kwaliteitsnormen goed, waardoor – bij definitieve goedkeuring – ook **dubbel glas** in de woonkamers, slaapkamers en badkamers vereist zal zijn. De Vlaamse Wooninspectie staat achter deze verstrenging, omdat dubbel glas de woonkost en de woonkwaliteit voor de bewoners aanzienlijk verbetert. Toch moet met verstrenging van de minimale kwaliteitsnormen zeer omzichtig omgesprongen worden, omdat een verstrenging van de normen altijd het risico in zich draagt dat het aanbod aan huurwoningen vermindert. Een verdere verstrenging is volgens de Vlaamse Wooninspectie dan ook af te raden. Bovendien zijn ondersteunende maatregelen voor verhuurders noodzakelijk, zodat zij hun huurwoningen kunnen aanpassen aan de verstrengde kwaliteitsnormen en wordt vermeden dat zij hun huurwoningen van de hand doen en het aanbod verder verschaald.

In de loop van 2016 zal de Vlaamse Wooninspectie **overgeheveld worden naar het agentschap Wonen-Vlaanderen**. De precieze datum was bij het afsluiten van de tekst van dit jaarverslag nog niet gekend. Het agentschap Wonen-Vlaanderen koos er voor om de Vlaamse Wooninspectie samen met de administratieve procedure onder te brengen in een aparte afdeling woningkwaliteitsbewaking met garanties voor de autonome en onafhankelijke werking van de wooninspecteurs. Hoewel het doel van de administratieve en strafrechtelijke handhaving uiteraard hetzelfde is (al wordt met de administra-

tieve procedure enkel de verbetering van de woningkwaliteit nagestreefd en streeft de strafrechtelijke procedure bijkomend naar bestraffing van krotverhuurders), zijn de gebruikte instrumenten zeer verschillend.

Om de autonomie en onafhankelijkheid van de wooninspecteurs te garanderen zal een protocol worden opgesteld, dat zal worden goedgekeurd op het directiecomité van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Daarin zullen de nodige waarborgen worden voorzien zodat beide luiken van de woningkwaliteitsbewaking op een volwaardige, maar onderscheiden wijze hun taak kunnen uitvoeren. Dit sluit aan bij het advies van de Vlaamse Woonraad van 20 augustus 2015 naar aanleiding van het ontwerpdecreet tot opheffing van het agentschap Wonen-Vlaanderen (advies 2015/07).

Uit de beleidsintenties van de minister blijkt ook dat in 2016 zal gestart worden met de **hervorming van het woninghuurrecht**. Daar waar een gebrekkige woning wordt verhuurd, zijn er ook steeds interferenties met het woninghuurrecht. Volgens de Vlaamse Wooninspectie moet de woningkwaliteitsbewaking een generiek kader creëren voor elke woning in het Vlaamse Gewest en moeten er bijgevolg geen specifieke kwaliteitsvereisten zijn voor verhuurde woningen. De momenteel in artikel 2 van de (federale) Woninghuurrechtwet opgenomen minimale kwaliteitsnormen³⁶ worden dan ook best opgeheven.

36 Zie ook het bijhorende (federale) koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

BIJLAGE 1: COÖRDINATEN VLAAMSE WOONINSPECTIE

CENTRALE DIENST Brussel

Koning Albert II-laan 19, bus 22
1210 BRUSSEL
TEL. 02-553 83 75
wooninspectie@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

Gemeente	Panden met proces-verbaal	Entiteiten met entiteiten	Panden met herstel-vordering	Entiteiten met herstel-vordering	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
Aalst	11	18	3	3	4	6
Aalter	2	2				
Aarschot	2	5	2	5		
Alken	2	2			1	1
Antwerpen	106	382	27	119	41	169
Arendonk	3	3			1	1
Asse	1	1				
Avelgem	2	2			1	1
Beernem	6	3			4	1
Beerse			1	1		
Beersel	2	2	2	2		
Begijnendijk	1	1				
Beringen	1	5	1	5		
Berlare	1	1				
Beveren-Waas	2	2	1	1		

Bilzen	3	2			2	1
Blankenberge	3	5			1	3
Boortmeerbeek	1	3				
Borgloon	5	5			2	1
Brecht	1	1				
Bredene	1	8				
Brugge	5	10	2	3		
De Panne	4	8	3	5		
Denderleeuw	3	3	1	1		
Dendermonde			1	4		
Destelbergen	1	1				
Diepenbeek	3	5	1	1	1	
Diest	2	5				
Dilbeek	14	40	8	30	2	1
Drogenbos	1	1				
Duffel	4	2	1	2	3	
Eeklo	2	2			1	
Erpe-Mere	1	3	1	3		
Essen	9	7			6	
Geel	1	2	2	16		
Geetbets	3	12			3	12
Genk	17	43	6	23	5	4
Gent	81	144	34	64	27	53
Geraardsbergen	12	14	6	6	1	3
Gingelom	3	11	1	1	1	1
Grimbergen	8	10	2	4	2	2
Haacht	2	2	1	1	2	1
Haaltert	1	1	1	1		
Halen	4	7	1	1	1	
Halle	11	25	6	7	3	11
Hamme (O.-VI.)	2	1			2	1
Hasselt	26	40	5	11	8	10
Hechtel-Eksel	1				1	
Heist-op-den-Berg	4	14	2	4	1	1
Herent	1	1			1	1
Herk-de-Stad	2	6	1	1	1	1
Herselt	1	4				
Heusden-Zolder	9	13	2	6	4	5
Heuvelland					1	
Hoeselt	4	16	1	5	3	10
Hoogstraten	3	6			1	
Houthalen-Helchteren	3	3	2	2		
Ichtegem	1				1	
Ieper	4	7	3	7	2	1

Ingelmunster	10	15	2	4	4	5
Jabbeke	2	3	1	3	1	
Kampenhout	3	6	2	3		
Keerbergen	1	1	1	1		
Knokke-Heist	3	3	1	1	2	1
Kortenaken	1				1	
Kortenberg	3	7	1	6	2	1
Kortrijk	7	15	1	1	4	7
Kruibeke	1	6	1	6		
Laakdal	2	4	2	4		
Landen	2	2			2	7
Leopoldsborg	21	32	6	16	4	6
Leuven	21	100	4	28	7	79
Lichtervelde	2	3	1	2	1	1
Lier	6	12	3	5	2	4
Lille	1	1	1	1		
Lokeren	19	20	5	5	4	3
Lummen	1	1	1	1		
Maasmechelen	17	30	2	7	9	13
Machelen (Bt.)	1	1			1	1
Maldegem	2	2	2	2		
Mechelen	34	75	10	19	15	40
Meerhout	1	2	1	2		
Melle	1	1	1	1		
Menen	3	3			1	1
Merchtem	2	5	1	1		
Merelbeke	3	17	2	4		
Merksplas	2	2	1	1		
Meulebeke	1	4	1	4		
Middelkerke	2	8	1	4		
Mol	2	4	1	1	1	3
Moorslede	2	2	2	2		
Nazareth	1	1	1	1		
Nevele	2	2			1	1
Nieuwerkerken (Limb.)	2	9	1	7		
Oostende	30	113	11	51	6	14
Oudenaarde	1					
Oud-Heverlee	1				1	
Overpelt	1	2				
Peer	2	3	2	3		
Pittem	3	6	2	5	1	1
Poperinge	1	1			1	1
Puurs	1	1				
Ravels	1	3				

Riemst	2	7	2	7		
Rijkevorsel	1	8				
Roeselare	4	5	1	1	1	1
Ronse	1	1			1	1
Rotselaar	1	1	2	2		
Scherpenheuvel-Zichem	3	10	1	5	1	1
Schilde	1				1	
Schoten	1				1	
Sint-Gillis-Waas	2	3	1	1		
Sint-Katelijne-Waver	2	6			1	2
Sint-Laureins	1	1	1	1		
Sint-Lievens-Houtem	2	5	1	1		
Sint-Niklaas	20	67	7	17	7	39
Sint-Pieters-Leeuw	3	7			2	5
Sint-Truiden	16	32	9	26	3	2
Spiere-Helkijn	1	4				
Steenokkerzeel	2	2			1	1
Temse	2	1	1	1	1	
Tessenderlo			1	2		
Tielt	1	3			1	3
Tielt-Winge					1	
Tienen	23	44	7	16	7	9
Tongeren	5	15	3	13	1	1
Torhout	1	4	1	4		
Turnhout	6	21	1	1	3	9
Vilvoorde	14	48	3	16	6	28
Vosselaar	3	7	1	6	2	1
Waregem	2	5	2	5		
Wellen	1	1			1	
Wemmel	3	5			1	1
Westerlo	2	5			1	21
Wetteren	15	18	4	6	4	5
Wezembeek-Oppem	1	7				
Willebroek	7	7	1	1	3	1
Wommelgem			1	1		
Wuustwezel	7	3	1	1	5	1
Zaventem	21	46	6	14	9	21
Zedelgem	4	4	4	4		
Zele	12	19	4	11	4	4
Zingem	4	10	3	9	1	
Zomergem	1	1	1	1		
Zottegem	1	1	1	1		
Zoutleeuw	1				1	
Zwijndrecht	2	7	2	7		

