



Vlaanderen  
is wonen



29

31

2015/0

VLAAMSE WOONINSPECTIE

# JAARVERSLAG 2016

*Woningkwaliteit en  
handhaving onder één dak*





# VLAAMSE WOONINSPECTIE

**JAARVERSLAG 2016**

*Woningkwaliteit en handhaving  
onder één dak*

# VLAAMSE Wooninspectie

JAARVERSLAG 2016

## WONINGKWALITEIT EN HANDHAVING ONDER ÉÉN DAK

Vlaamse Overheid  
Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Afdeling Woningkwaliteit  
Vlaamse Wooninspectie

### Colofon:

Jaarverslag 2016 Vlaamse Wooninspectie  
D/2017/3241/120

### Verantwoordelijke uitgever:

**Kristiaan Vanderbiesen**, Koning Albert II-laan 19, bus 22, 1210 Brussel

**Vormgeving:** Julie Vande Kerckhove, MadebyHanna

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







Een indicatie van een risico op elektrocutie is een van de meest voorkomende gebreken. Dat dit risico reëel is, blijkt uit deze foto waarbij de woningcontroleur kon vaststellen dat er effectief elektrische spanning zat op een loshangende geleider. Dit wordt aangegeven door de oplichting van het meetinstrument.

# 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 .....	22

## 2. HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS ..... 32

2.1. De vaststellingen op het terrein .....	34
2.1.1. Aantal geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten .....	34
2.1.2. Regionale spreiding .....	37
2.1.3. De woonvormen: woning, kamer of constructie niet voor bewoning bestemd .....	39
2.1.4. Gebrekkige woningkwaliteit: de gebreken .....	46
2.1.5. De verhuurders .....	52
2.1.6. De bewoners .....	53
2.1.7. De huurprijzen .....	56
2.2. De herstellvordering .....	59
2.3. De verzegeling .....	61

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

- 3.1. Het gerechtelijk gevolg op processen-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie..... 66
- 3.2. De verbetering van de woningkwaliteit..... 68
  - 3.2.1. **Veroordelingen tot herstel door de rechter..... 68**
  - 3.2.2. **Totale herstelverwezenlijkingen..... 71**
- 3.3. Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten..... 81

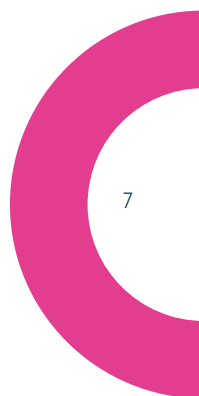
### **4. EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKWALITEITSBEWAKING..... 82**

#### **BIJLAGE 1**

- Coördinaten Vlaamse Wooninspectie..... 86

#### **BIJLAGE 2**

- Overzicht per gemeente van het aantal geverbaliseerde panden, panden met herstellvorderingen en herstelde panden..... 87



## LOKEREN

### «Wie huis verliest moet begeleiding krijgen van stad»

Oppositiepartijen sp.a en N-VA hebben steun gevraagd aan de stad voor de inwoners van de Roggemansdreef in Lokeren. De achttien gezinnen verliezen mogelijk hun arbeidershuisje omdat ze ongeschikt zijn verklaard om in te wonen door de Vlaamse Wooninspectie.

«Volgens de Vlaamse Wooncode heeft de burgemeester een inspanningsplicht bij de herhuisvesting van bewoners van ongeschikte of onbewoonbare woningen. Een mogelijke maatregel is het aanstellen van een woonbegeleider», zegt raadslid Marjon Thienpondt. «Die kan ook nagaan of er een procedure ingezet kan worden om huurgeld terug te krijgen voor de woning van een ongeschikte woning, waar de eigenaar nooit iets aan gedaan heeft.»

Burgemeester Filip Anthuenis (Open Vld) bekijkt het voorstel. «De aanstelling van een woonbegeleider is een taak van het OCMW», klinkt het.

Ook PVDA Lokeren schaarst zich achter de Roggemansdreef. «Wij hebben een dossier ingediend bij de hogere overheid om de huizen op de inventaris te plaatsen van bouwkundig erfgoed. Ze zijn stille getuigen van het arbeidersverleden van de stad», zegt Dirk Goemaere. (YDS)

Het Laatste Nieuws 5 juli 2016

## HEUSDEN-ZOLDER

### Huisjesmelker riskeert 12.000 euro boete

De 51-jarige Avni I. uit Heusden-Zolder riskeert een boete van 12.000 euro voor huisjesmelkerij. Hij verhuurde aan een gezin met drie kinderen tien jaar lang een bouwvallige woning op de Grote Baan in Houthalen-Helchteren.

Terwijl het huis met niets in orde was, bedroeg de maandelijkse huur toch 500 euro. «De Vlaamse Wooninspecteur heeft 167 strafpunten opgeschreven. Dat is erg veel», vertelde de raadsman van de Wooninspectie. «Het huis was ronduit gevaarlijk. Er zaten barsten en scheuren in de muren, nadat een vrachtwagen ooit tegen de woning was gebotst. Dat werd nooit hersteld.» Het pand zat vol schimmel en vocht, had geen centrale verwarming en was niet brandveilig. «Er was een acuut gevaar voor CO en elektrocutie. Zo was er bijvoorbeeld geen aarding in de badkamer voorzien en werd het huis enkel verwarmd met elektrische vuurtjes.» Het kansarme gezin dat de bouwvallige woning jarenlang huurde zou ondertussen vertrokken zijn. Zij stapten in maart 2015 zelf naar de Wooninspectie om hun beklag te doen. «Zelfs nadat de burgemeester het pand in juni 2015 onbewoonbaar verklaarde, bleef beklagde het nog enkele maanden doorverhuren.» De vijftiger kwam zonder raadsman naar zijn proces. «Ik wil het huis opknappen om het dan te kunnen verkopen», reageerde hij. De procureur vorderde naast de boete ook een verbeurdverklaring van huurgeld en eiste dat het pand hersteld zou worden onder druk van een dwangsom. (ERS)

Het Laatste Nieuws 8 december 2016

### Verhuurder staat terecht voor huisjesmelkerij

Voor huisjesmelkerij riskeert een veertiger uit Wévelgem een boete van 9.000 euro. Bernard D. verhuurde tussen februari 2014 tot oktober 2015 drie verschillende woningen die niet voldeden aan de normen. Na klachten werden er controles uitgevoerd. Een huis in de Pandstraat kreeg maar liefst 93 strafpunten. «Mijn cliënten hebben er echt geleefd in mensonwaardige omstandigheden, de verhuurder weigerde ook maar iets aan de situatie te veranderen», zegt advocaat Jan Leysen die een van de drie gedupeerde gezinnen bijstaat. Ondertussen zijn de woningen wel opgeknapt. Volgens de openbare aanklager zit er een strategie achter. «De verhuurder schuift de schuld van de gebreken aan de woning in de schoenen van de huurder, daardoor kan hij de kosten doorrekenen aan hen», zegt de openbare aanklager. Naast de boete werd ook de verbeurdverklaring van de ontvangen huurgeld gevorderd. Het gaat zo'n 21.000 euro. D. kwam zich niet verantwoorden op de rechtbank. Vonnis op 19 december. (eva)

Het Nieuwsblad 24 november 2016



# WOORD VOORAF

Het jaar 2016 was voor de Vlaamse Wooninspectie opnieuw een bijzonder jaar. Niet alleen mochten we dit jaar 15 kaarsjes uitblazen, onze organisatie was ook het voorwerp van grote organisatorische veranderingen.

Op 1 september 2016 werd het agentschap Inspectie RWO opgeheven en vonden de verschillende inspectiediensten van dit agentschap elders onderdak. Voor de Vlaamse Wooninspectie betekende dit de transitie naar het agentschap Wonen-Vlaanderen, waar zij samen met de administratieve handhavingprocedure ondergebracht werd in de nieuwe afdeling woningkwaliteit. Een intern protocol zorgt er echter voor dat de onafhankelijke werking van de Vlaamse Wooninspectie gewaarborgd blijft, zonder dat dit afbreuk doet aan de evenwaardigheid van de strafrechtelijke en administratieve procedure.

De inpassing in het nieuwe geheel vergde nogal wat inspanningen van de Wooninspectie, vooral op het vlak van tijdsbesteding. Desalniettemin blijkt uit dit jaarverslag dat alles op alles werd gezet om het doel zo goed mogelijk te verwezenlijken, namelijk het strafrechtelijk optreden tegen verhuurders van woningen en kamers die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten door het opstellen van processen-verbaal en bijkomend ook het herstel nastreven door een herstelvordering in te leiden. Dit alles in het kader van de verwezenlijking van het grondrecht op wonen.

Het jaarverslag laat duidelijk zien dat deze harde aanpak voor een deel van de verhuurders noodzakelijk is. Sommige situaties zijn dermate onaanvaardbaar dat dergelijk optreden meer dan gerechtvaardigd is. In andere gevallen is het de verhuurder vooral te doen om de opbrengst en tracht hij met zo weinig mogelijk inspanningen zo veel mogelijk winst te halen, waardoor de woningkwaliteit er vaak onder te lijden heeft. Ook de pers geeft soms aandacht aan deze problematiek zoals u hiernaast kan lezen.

Het optreden van de Vlaamse Wooninspectie heeft ook effectief resultaat. Het verslag zal enkele mooie voorbeelden meegeven van situaties waarbij de overtreder naar aanleiding van het opstellen van een herstelvordering overging tot volledige renovatie. Het resultaat mag er dan ook zijn.

Iedereen heeft het recht om in een woning te verblijven die voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, van dit basisrecht kan niet afgevoerd worden. Dit nastreven is het uitgangspunt van de Vlaamse Wooninspectie.

Dit inmiddels vijftiende jaarverslag is een verderzetting van een lange traditie. De eerdere jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie kan u downloaden op [www.vlaanderen.be/publicaties](http://www.vlaanderen.be/publicaties) of [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be). De meest recente jaarverslagen kan u er ook op papier bestellen.

Als u ons wenst te contacteren met vragen en opmerkingen, verwijzen we graag naar de contactgegevens 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.

Op 1 september 2016 werd het **meldpunt woningkwaliteit** opgericht. Dit provinciaal meldpunt verzamelt alle klachten en aanvragen met betrekking tot woningkwaliteit. Nadien worden deze toegewezen aan de meest aangewezen procedure. Dit draagt bij aan een optimalere werking van de woningkwaliteitshandhaving.



In 2016 werd de **dubbelglasnorm** in het technisch verslag ingevoegd. Pas vanaf 1/1/2020 zal het ontbreken ervan in woonlokalen en badkamer resulteren in strafpunten, vanaf 1/1/2023 kan dit zelfs leiden tot 15 strafpunten indien het een algemeen gebrek vormt. Samen met de dakisolatienorm is dit een element waaruit blijkt dat steeds meer ingezet wordt op energetische prestaties als onderdeel van de minimale woningkwaliteitsnormen.

Het jaarverslag 2015 van de Vlaamse Wooninspectie kreeg vorig jaar ook **persaandacht**.

*"75 euro per maand om in garage te mogen wonen*

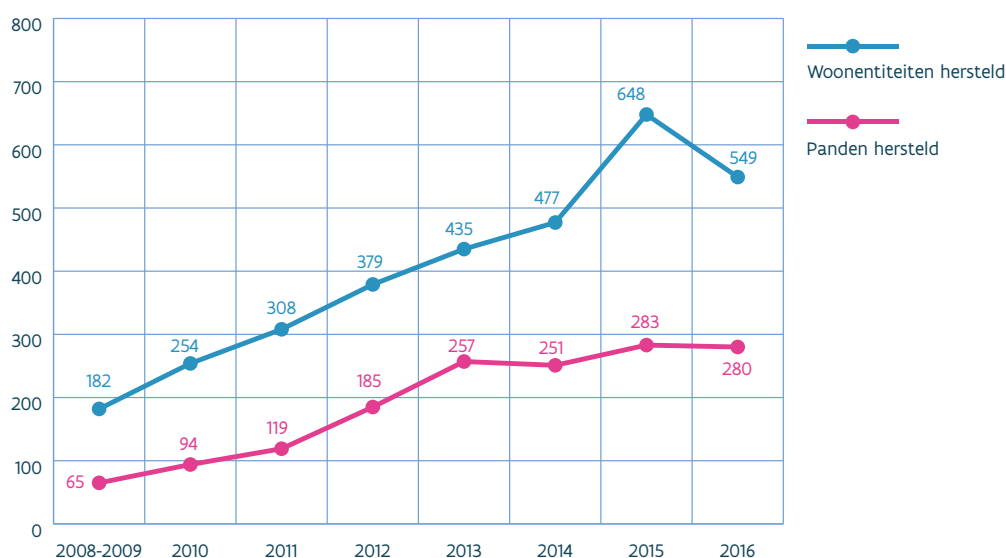
*Geldgebrek en de krapte op de huurmarkt drijven sommigen tot mensonwaardige oplossingen, zo blijkt uit het jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie. Inspecteurs stootten vorig jaar zelfs op een vijftiger die al meer dan twee jaar lang in de omgeving van Gent in een garagebox woonde. Die huurde hij voor 75 euro per maand. "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", aldus het verslag. De eigenaar van de garage zou hebben geweten dat de man er permanent woonde.*

*Inspecteurs van de Vlaamse Wooninspectie verbaaliseerden vorig jaar 1.891 wooneenheden omdat de woonkwaliteit onvoldoende was of zelfs levensgevaarlijk. Tegelijk zorgde de Wooninspectie er via een vordering voor dat een recordaantal van 648 woningen en kamers door de eigenaars werden gerenoveerd."*

**Het Nieuwsblad, 28 juni 2016, p.15 (wer)**

**549.** Zoveel woningen en kamers werden er hersteld nadat de wooninspecteur een herstellvordering had opgesteld. Hoewel dit aantal lager ligt dan vorig jaar, staat 2016 nog stevig op plaats 2 wat herstelde woontiteiten betreft. Het aantal herstelde panden bleef zelfs stabiel.

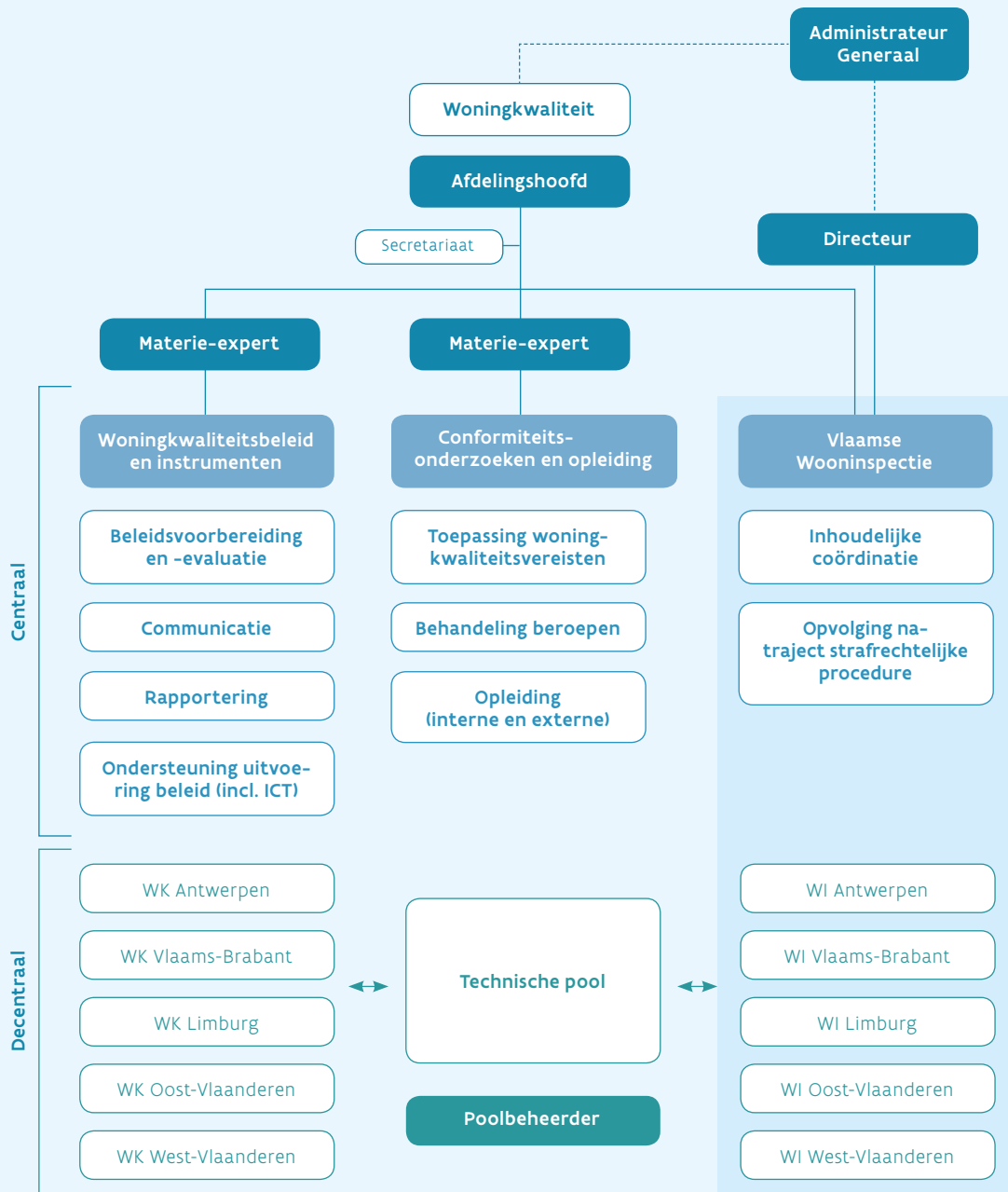
#### Panden en woontiteiten hersteld



Alle **jaarverslagen** van de Vlaamse Wooninspectie kan u downloaden op [www.vlaanderen.be/publicaties](http://www.vlaanderen.be/publicaties).

De Vlaamse Wooninspectie werd in 2016 ondergebracht bij het **agentschap Wonen-Vlaanderen**. Hierdoor is er een vlottere samenwerking en afstemming mogelijk met de administratieve handhavingsprocedure.

Wist u dat er sinds 2013 een **register van herstellvorderingen** bestaat waarin u kan nagaan of voor een bepaald pand een herstellvordering werd opgesteld? Het register is online te raadplegen via [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.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.



Bovenstaand organogram geeft een overzicht van de afdeling woningkwaliteit, waarbinnen de Vlaamse Wooninspectie is ondergebracht. U leest hierover meer bij punt 1.4.2 ('het team')

# **1 DE VLAAMSE WONINGKWALI- TEITSBEWAKING**





# 1.1. HET GRONDRECHT OP EEN BEHOORLIJKE HUISVESTING

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

Artikel 23 van de Grondwet geeft elke burger het **recht om een menswaardig leven te leiden**. De overheid moet zich inspannen om het recht op een behoorlijke huisvesting, als onderdeel van het recht op een mens- waardig leven, te garanderen.

Artikel 23 van de Grondwet gaat als volgt:

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

*Die rechten omvatten inzonderheid:*

*3° het recht op een behoorlijke huisvesting.”*

De Vlaamse Wooncode<sup>1</sup> neemt deze doelstelling expli- ciet over in artikel 3 en koppelt dit aan het recht op **menswaardig wonen** in uitvoering van het grond- recht op een behoorlijke huisvesting:

*“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.*

*Daartoe moet de beschikking over een aangepaste wo- ning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonom- geving, tegen een betaalbare prijs en met woonzeker- heid worden bevorderd.”*

Ook artikel 4 van de Vlaamse Wooncode (bijzondere doelstellingen van het woonbeleid) verwijst uitdrukke- lijk 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 grondwet- gever stelde onder meer dat het recht op behoor- lijke huisvesting niet enkel betrekking heeft op een dak boven het hoofd te hebben, maar dat de over- heid 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 economi- sche toestand van de maatschappij: **er kan inderdaad geen sprake zijn van behoorlijke huisvesting wan- neer die ongezond of onveilig is.**

De rechtspraak tilt zwaar aan de niet eerbiediging van dit recht en rekent dit de overtreders dan ook zwaar aan: *“De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode).*

*Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting. De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor wo- ningen te bepalen en een wooninspectie op te richten. Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.*

*Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.*

*De beklagden moeten beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en hun verantwoordelijkheid moeten nemen.”*

**(Correctionele rechtbank te Oudenaarde 21 juni 2016, nr. 2016/575).**

Verder was er ook nog een uitspraak van het hof van beroep te Gent van 30 september 2016 (nr. C/1234/2016, p.13):

*“De beklagde verhuurde woningen die niet voldeden aan de elementaire eisen van kwaliteit, gezondheid en*

<sup>1</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, BS 19 augustus 1997.

veiligheid. Dit bracht mee dat er gevaar bestond voor de bewoners. De beklagde schond aldus een door de Grondwet gewaarborgd recht, namelijk het recht op het leiden van een menswaardig leven, waartoe het recht

op een behoorlijke huisvesting behoort. De beklagde stelde duidelijk vooral zijn eigen financiële belangen voorop en wilde zo weinig mogelijk kosten maken. Dergelijke feiten zijn objectief ernstig.”

## 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. Het Grondwettelijk Hof ziet geen graten in deze techniek.<sup>2</sup>

De concrete minimale kwaliteitsvereisten vloeien voort uit drie door de Vlaamse Regering vastgelegde **technische verslagen**<sup>3</sup>: 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.

Over het onderscheid tussen woningen en kamers bestaat er een ministeriële omzendbrief van 23 december 2011<sup>4</sup>. Deze omzendbrief is echter enkel richtinggevend voor de administratie en dus niet juridisch bindend.

*“10. Artikel 2, 3° en 4 °, Kamerdecreet definieerde de begrippen kamer en kamerwoning. Artikel 2, §1, eerste*

*lid, 8°, 10°bis en 31°. Vlaamse Wooncode definieert de begrippen gezin, kamer en woning. De rechter is bij de uitlegging van deze decretaal gedefinieerde begrippen niet verplicht rekening te houden met een ministeriële omzendbrief over de toepassing van deze decreten. In zoverre het middel uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt het naar recht. (...)*

*13. Het staat aan de rechter om gelet op deze decretaal gedefinieerde begrippen in het licht van de hem overgelegde feitelijke elementen en rekening houdend met de door eiser gevoerde betwistingen te oordelen of het onroerend goed voorwerp van de vervolging een woning is dan wel een kamerwoning of een woning bestaande uit kamers.”*

**(Cass. 15 november 2016, P.16.036.ON/1).**

Er zijn twee soorten normen te onderscheiden in de technische verslagen. Enerzijds 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

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

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> Omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011.

van het totale aantal strafpunten van een woning of kamer kan op een geobjectieerde 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**. Woningen en kamers die voldoen aan de minimale normen zijn niet noodzakelijk comfortabele of luxueuze

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

*“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, 20 april 2016, nr. 1030/2016, p. 9)**

## 1.3. DE HANDHAVING VAN DE MINIMALE KWALITEITSNORMEN

16

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

Eenzijds werd een **administratieve procedure** uitgewerkt, eveneens verzorgd door het agentschap Wonen-Vlaanderen en ook 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 wordt de woning opgenomen op een inventaris en 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). Het jaarverslag met de cijfers van de administratieve handhavingsprocedure is terug te vinden op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

Anderzijds kunnen verhuurders van ongeschikte of onbewoonbare woningen of kamers ook **strafrechtelijk** aangepakt worden. Van diegenen die uit winstoogmerk

huizen en kamers verhuren mag verwacht worden dat zij de nodige inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden. De strafrechtelijke aanpak wordt verzorgd door de Vlaamse Wooninspectie 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.

Daar 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 Wooncode<sup>5</sup>. 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 euro<sup>6</sup>. 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 principe werd in 2014 uitdrukkelijk bevestigd door het Hof van Cassatie<sup>7</sup> en wordt sindsdien ook consequent overgenomen door de lagere rechtbanken.

In tegenstelling tot de administratieve procedure, waar gebreken die leiden tot maximaal 14 strafpunten geen ongeschiktheid tot gevolg hebben, kent de strafrechtelijke procedure geen gedoogzone. Men is strafbaar vanaf 1 gebrek. Eén strafpunt volstaat.

*"In tegenstelling tot de administratieve procedure waar minstens 15 strafpunten vereist zijn vooraleer de gewestelijke ambtenaar een advies van ongeschiktheid*

*zal uitbrengen, kan in de strafrechtelijke procedure worden opgetreden zodra er één gebrek wordt vastgesteld dus 1 strafpunt.*

*Vermits elke schending van de kwaliteitsnormen strafbaar is, moet het pand niet voorafgaandelijk ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden door de burgemeester."*

**(Hof van beroep te Antwerpen, 29 juni 2016, C/828/2016, p. 13)**

Het feit dat men eerder een conformiteitsattest bekoemen heeft, sluit niet uit dat men strafbaar is.

*"Het conformiteitsattest maakt melding van 10 strafpunten. Het bezit van een conformiteitsattest sluit de strafbaarheid in de vervolgte periode niet uit."*

**(Hof van beroep te Gent, 29 april 2016, nr. C.636/2016)**

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. De verhuurder of terbeschikkingsteller heeft ook de plicht om erop toe te zien dat de woningkwaliteitsnormen gerespecteerd worden.

*"Beklaagde dient als verhuurder te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet,*

5 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).

6 De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdecimen (voor misdrijven gepleegd na 1 januari 2012 tot en met 31 december 2016 x 6).

7 Cass. 9 september 2014, P.13.1844.N, [www.cass.be](http://www.cass.be)

*en hij dient regelmatig de staat van de verhuurde pand te controleren. Om dezelfde reden kan beklagde zich niet verschuilen achter het feit dat hij niet geweten zou hebben dat het kwestieuze pand door meerdere personen werd bewoond verwijzend naar het feit dat hij enkel een huurovereenkomst heeft afgesloten met [...]*

*Het feit dat het pand bewoond werd door steeds wisselende personen waarmee beklagde geen huurovereenkomst zou hebben afgesloten, doet geen afbreuk aan zijn strafrechtelijke verantwoordelijkheid. Het feit dat de bewoners regelmatig wisselden zonder hem hiervan in kennis te stellen en beklagde geen huurovereenkomsten afsloot, heft zijn strafrechtelijke verantwoordelijkheid niet op. Integendeel, beklagde liet betijen en nam geen initiatieven om orde op zaken te stellen.”*

**(Hof van beroep te Antwerpen, 10 februari 2016, nr. C/170/2016)**

*“De beklagde had als verhuurder het recht om de verhuurde goederen te betreden om zich van de staat en het onderhoud ervan te vergewissen. Indien hij dit niet of onvoldoende deed, is dit enkel aan hemzelf te wijten. Als verhuurder had hij ook niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning te verhuren die voldeed aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten, maar was hij ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand.”*

**(Hof van beroep te Gent, 29 april 2016, nr. C/636/2016)**

Men kan zich ook niet verschuilen achter een gebrek aan klachten van de huurders. De aanwezigheid van klachten is geen constitutief element van de strafbaarstelling.

*“De omstandigheid dat de bewoners geen klachten zouden gehad hebben, is geen reden om tot het tegendeel te besluiten. Nog afgezien van de omstandigheid dat de huurders dikwijls geen klacht durven neerleggen, is hun mening of aanvoelen over de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de woning, die zij huren, geenszins strafrechtelijk schuldbevrijdend.”*

**(Hof van beroep te Gent, 30 september 2016, C/1234/2016, p. 13)**

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. Het recht op behoorlijke huisves-

ting geldt immers voor iedereen, ook voor degene die ergens gratis mag verblijven.

Iedereen die meegewerkt heeft aan het strafbare feit kan hiervoor vervolgd worden. Niet alleen de eigenlijke verhuurder, maar ook de eigenaar (-niet verhuurder), een bemiddelend immobiliënkantoor, de zaakwaarnemer, de huurder zelf indien hij onderverhuurt of de echtgenoot die zich contractueel verbonden heeft via een huurovereenkomst kan strafrechtelijk vervolgd worden.

*“De omstandigheid dat de contacten met de diverse huurders blijktbaar via de eerste beklagde (...) verliepen, doet immers geen afbreuk aan de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de tweede beklagde (...), die een onmisbare hulp heeft verleend bij het plegen van de misdrijven (art. 66 Sw.), voorwerp van de bewezen telastleggingen, met name doordat zij **als echtgenote** van de tweede beklagde én als mede-eigenaar van de bewuste woningen mee instond voor de economische exploitatie van de twee woningen en de terbeschikkingstelling van de kamers aan de onderscheiden huurders. De tweede beklagde (...) sloot overigens ook samen met de eerste beklagde (...) een hypothecaire lening af voor de aankoop van de beide panden (...), wat duidelijk aantoonde dat het hun gezamenlijke bedoeling was om de woningen als opbrengsteigendommen te laten fungeren.”*

**(Hof van beroep te Gent 18 november 2016, nr. 2016/NT/150, p. 15.)**

*“Ten onrechte voert de beklagde (...) aan dat hij geen strafrechtelijke verantwoordelijkheid zou dragen nu hij enkel de **zaakwaarnemer** van de eigenaar (...) was. Uit de stukken van het strafdossier blijkt dat de beklagde (...) zelf de huurovereenkomst met de huurders heeft ondertekend en dat hij de huurgelden ontving, naar eigen zeggen voor rekening van de eigenaar- (...) -en haar dochter. Hierdoor heeft de beklagde (...) rechtstreeks meegewerkt aan de uitvoering van het in telastlegging B omschreven misdrijf.”*

**(Hof van beroep te Brussel, 23 mei 2016, nr. 2015 BC 255, p. 8)**

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid kan zich eveneens uitbreiden tot de zaakvoerder van de verhurende vennootschap. Het Strafwetboek maakt dit mogelijk. Hiermee wordt ondervangen dat men zich achter de rechtspersoon kan verbergen om een misdrijf te plegen.



*“Uit artikel 5, eerste lid. Strafwetboek volgt dat, behoudens de in het vierde lid van deze bepaling vermelde publiekrechtelijke rechtspersonen, elke rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk kan worden gesteld voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd. De nv (...) bestaat en handelt wezenlijk door het toedoen van (...), bestuurders van deze patrimoniumvennootschap. Voor het doen van de voormelde vaststelling in functie van artikel 5, eerste lid, Strafwetboek houdt het hof rekening met de handelingen van (...), die zo ook een strafrechtelijke fout voor de nv (...) uitmaken. Bovendien was er binnen deze rechtspersoon onvoldoende aandacht voor de naleving van de regels die de woonkwaliteit bewaken.”*

**(Hof van beroep te Gent, 10 juni 2016, C/871/2016, p. 16.)**

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 euro<sup>8</sup>.

*“Ook de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt is bewezen. De beklaagde verhuurde gedurende geruime tijd, als nader omschreven in de tijdsbepalingen van de onderscheiden tenlasteleggingen, dertien woningen in vijf verschillende panden die niet voldeden aan de minimale decretale woonkwaliteitsvereisten. Zij verhuurde aldus op regelmatige en opeenvolgende wijze en op grote schaal woningen die niet voldeden aan de minimale decretale woonkwaliteitsvereisten, wat de gewoonte om op dergelijke wijze te verhuren voldoende bewijst”.*

**(Hof van beroep te Gent, 28 oktober 2016, nr. 2016/3525, p 18.)**

Bij veroordeling wegens krotverhuur kan het parket bovendien ook de **verbeurdverklaring** vorderen van de ontvangen huurgelden (artikel 42, 3° van het Strafwetboek). Daarmee beklemtoont de wetgever dat misdaad niet mag lonen. Het zou immers onbillijk zijn als een veroordeelde de opbrengsten die hij door het plegen van het misdrijf heeft bekomen, zou kunnen behouden. Er dient steeds gekeken te worden naar de bruto-opbrengst en er wordt geen rekening gehouden met kosten die de overtreder zou hebben gemaakt.

*“Deze som heeft een delictuele oorsprong en kan bijgevolg overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis Sw. in zijn totaliteit worden verbeurd verklaard zonder dat eventuele aanschafkosten of andere kosten uitgegeven om de betreffende misdrijven te plegen in mindering kunnen worden gebracht.*

*De rechter die in toepassing van art. 42, 3° Sw. de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen begroot, dient geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf (...). De stelling dat in de Belgische Jurisprudentie de aftrek van de aankooprijks van de verhandelde goederen algemene ingang zou gevonden hebben kan niet gevolgd worden. Wanneer als uitgangspunt wordt aangenomen dat enkel het nettobedrag van de verkoop van drugs - na aftrek van de kosten van de aankoop ervan - in rekening kan gebracht worden, wordt immers aan het begrip vermogensvoordeel een uitleg gegeven die strijdig is met artikel 42, 3° Sw. Bij de bepaling van de omvang van het vermogensvoordeel dient dan ook uitgegaan te worden van het brutobedrag van de bekomen voordelen (...).”*

**(Correctionele rechtbank te Kortrijk, 31 oktober 2016, nr. 2016/1713, p.8.)**

*“Ondanks het feit dat de verbeurdverklaring van de uit het misdrijf bekomen wederrechtelijke vermogensvoordelen een facultatieve straf betreft, is het hof van oordeel dat deze verbeurdverklaring dient te worden uitgesproken, nu maatschappelijk niet kan geduld worden dat de beklaagde in het bezit zou worden gelaten van alle uit dit misdrijf bekomen vermogensvoordelen. Deze verbeurdverklaring beteugelt de immorele geldzucht van de beklaagde.”*

**(Hof van beroep te Antwerpen, 22 juni 2016 nr. C/759/2016.)**

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.

*“Het aanvankelijk PV werd opgesteld door [...], wooninspecteur, die voor de technische vaststellingen werd bijgestaan door [...], technicus bij het Agentschap*

<sup>8</sup> De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdecimen (voor misdrijven gepleegd na 1 januari 2012 x 6).

*Inspectie RWO, die de technische verslagen heeft gere- digeerd. De wooninspecteur heeft de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en is gerechtigd zich bij de vaststellingen te doen bijstaan door een technicus. Overigens worden niet alleen in de technische verslagen maar ook in het aanvankelijk proces-verbaal de vast- gestelde tekorten opgesomd en het aantal minpunten weergegeven. De vaststellingen van de wooninspecteur gelden tot bewijs van het tegendeel dat evenwel door beklagde niet wordt geleverd. Er is geen reden om te twijfelen aan de technische onderlegdheid van de wooninspecteur en/of de hem vergezellende technicus en evenmin aan hun vaststellingen.”*

**(Hof van beroep te Antwerpen, 17 februari 2016, nr. C/204/2016, p. 6-7.)**

Daarnaast kunnen ook verbalisanten aangeduid wor- den. Dit zijn ambtenaren met opsporings- en vaststel- lingsbevoegdheid 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). Zij hebben de hoedanigheid van agent van gerechtelijke politie.

Tijdens vaststellingen ter plaatse voert de woon-

inspecteur of verbalisant steeds een **huiszoeking** uit. Er moet immers steeds een onderzoek in een woning uitgevoerd worden. In de meerderheid van de geval- len wordt de huiszoeking met toestemming van de bewoner uitgevoerd.

*“In tegenstelling tot hetgeen de verdediging van de beklagde op heden voorhoudt, hebben de voorgaande verrichtingen geenszins de kenmerken van een huiszoeking: daar zij werden uitgevoerd in de woningen van de slachtoffers van de aan beklagde ten laste gelegde feiten en deze slachtoffers de verbalisanten hebben binnengelaten in hun woning nadat deze verbalisan- ten aan de voordeur hebben aangeklopt, houden deze opsporingshandelingen geen enkele dwangmaatregel in, noch enige schending van de individuele rechten en vrijheden van deze slachtoffers, van de beklagde of van enig ander persoon. Deze vaststellingen gebeurden dan ook volledig rechtsgeldig.”*

**(Correctionele rechtbank te Kortrijk, 17 februari 2016, nr. 251/2016, p.6-7.)**

Wanneer de rechter vermeldt dat er geen kenmerken van huiszoeking zijn, doelt hij naar alle waarschijnlijk- heid op het feit dat het geen huiszoeking betreft op basis van een afgeleverd huiszoekingsbevel.

## Het federale misdrijf huisjesmelkerij

Naast krotverhuur bestaat ook het misdrijf huisjesmel- kerij. Dit misdrijf is een ‘federaal’ misdrijf en is opge- nomen 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 midde- len,... die vatbaar zijn voor uitbuiting) en dat hij daar- mee een abnormaal profijt wil verwezenlijken.

De straf bij huisjesmelkerij is zwaarder dan bij krot- verhuur, doordat de geldboete moet vermenigvuldigd

worden met het aantal slachtoffers van de huisjes- melkerij, de gevangenisstraf en de geldboete verplicht samen moeten worden opgelegd en het pand verplicht verbeurd verklaard moet worden.

Aangezien het federale materie betreft, is de woon- inspecteur niet bevoegd om huisjesmelkerij vast te stellen in een proces-verbaal. De vaststellingen van de wooninspecteurs kunnen door het parket wel nuttig gebruikt worden bij de vervolging van eigenaars wegens huisjesmelkerij (artikel 81 van de Vreemdelingenwet<sup>9</sup>). In de praktijk zal de politie soms na de vaststelling van de wooninspecteur een aanvullend proces-verbaal met betrekking tot huisjesmelkerij opstellen indien de voor- waarden hiervoor aanwezig zijn.

<sup>9</sup> Wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, B5 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 nog geen 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 verwezenlijken<sup>10</sup>. 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 2014<sup>11</sup> en werd nadien ook expliciet overgenomen door de hoven van beroep en de rechtbanken. Dit bevestigt ook het statuut van de herstellvordering als maatregel van teruggave.

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. De manier waarop het herstel doorgevoerd wordt (oplapwerk of totale renovatie), is de vrije

keuze van de veroordeelde. De normen van de Vlaamse Wooncode gelden hier als toetsingskader en als wettelijke begrenzing.

*“De in artikel 20bis, §1 van de Vlaamse Wooncode bedoelde herstelmaatregelen beogen als een bijzondere vorm van teruggave immers louter de gevolgen van de door artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de door artikel 5 van de Vlaamse Wooncode vastgestelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen te verwezenlijken. Die laatste normen houden dan ook wel degelijk een wettelijke begrenzing in van de werken die door de wooninspecteur kunnen worden gevorderd. De stopzetting van verhuring en/of terbeschikkingstelling volstaat niet om een herstellvordering uit te voeren.”*  
**(Hof van beroep te Gent 30 juni 2016, C/1008/2016, p. 17).**

De rechter zal bij de beoordeling van de vordering steeds rekening houden met de afweging tussen de noodzaak van het herstel in het kader van het maatschappelijk belang en het nadeel van voor de beklagde.

*“De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. De 3 strafpunten hebben in casu een belangrijke impact op de levenskwaliteit in de woning. Uit een nota van de architect van de beklagde blijkt dat het probleem kan worden opgelost door het samenvoegen van de keuken en leefruimte. De kostprijs wordt geraamd op ongeveer 21.560 euro excl. BTW en de uitvoeringstermijn op 8 maanden. Het nadeel voor de beklagde (deze kost) weegt niet op tegen het maatschappelijk belang in van het in overeenstemming brengen van deze woning met de minimale kwaliteitsvereisten.”*

**(Correctionele rechtbank te Gent, 15 maart 2016, nr. 2016/880).**

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

Deze alternatieve herstellvorm laat toe eveneens herstel te bevelen van constructies die niet voor bewo-

<sup>10</sup> Zie de Memorie van Toelichting bij het wijzigingsdecreet van 29 april 2011: *“De herstellvordering is pas uitgevoerd wanneer de kamerwoning of het studentenhuis 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).

<sup>11</sup> Cass. 6 mei 2014, P.12.0355.N, Cass. 6 mei 2014, P.12.0853.N, Cass. 6 mei 2014, P.12.1892.N.

ning 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 herbestemming of sloop is een uitzonderingsmaatregel. Enkel indien het herstel van alle gebreken niet mogelijk is, moet de herbestemming of sloop opgelegd worden. Anders moet de rechter het herstel van alle gebreken bevelen. Hij heeft dus geen opportuiniteitskeuze. Het feit dat er onzekerheid bestaat over het al dan niet verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in het kader van een eventuele herbestemming is geen reden voor de rechter om het herstel als kennelijk onredelijk te bestempelen.

*“De rechter oordeelt onaantastbaar in feite of rekening houdend met concrete en ter zake doende elementen van het dossier de voordelen die de herstelmaatregel oplevert voor de woonkwaliteit in verhouding staan tot de lasten die ze voor de overtreder veroorzaken.*

*Het Hof kan nagaan of de rechter uit de door hem in aanmerking genomen feitelijke gegevens geen gevolgen trekt die op grond daarvan niet kunnen worden verantwoord (...)*

*De omstandigheden dat het onzeker is of de verweerder de voor herbestemming of sloop vereiste stedenbouwkundige vergunning zal verkrijgen en dat de eiser tot herstel nauwlettend op de panden van de verweerder kan toezien om bij een nieuwe inbreuk in te grijpen, zijn noch concreet noch ter zake dienend bij de beoordeling van de kennelijke onredelijkheid van de herstelmaatregel. De appelrechters konden op die gronden niet beslissen tot de kennelijke onredelijkheid van de herstellvordering”.*

**(Hof van Cassatie, 5 april 2016, P.16.0001.N/1.)**

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

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

*“Het bedrag van de dwangsom moet voldoende hoog zijn om te vermijden dat de veroordeelde in de verleiding wordt gebracht om de rechterlijke veroordeling te miskennen op grond van de overweging dat de verbeurte van de dwangsom hem minder nadeel zou berokkenen dan het voordeel dat hij kan halen bij miskenning van de rechterlijke uitspraak.”*

**(Rechtbank eerste aanleg Mechelen, 7 maart 2016, nr. 16/313, p. 8.)**

*“Een dwangsom van 100 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbestedingen en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.”*

**(Correctionele rechtbank te Gent, 15 maart 2016, nr. 2016/880.)**

*“De veroordeling tot een dwangsom is gekoppeld aan de hoofdveroordeling ten laste van eisers en houdt geen verband met de mogelijkheid in hoofde van verweerder om over te gaan tot ambtshalve uitvoering. Er rust geen enkele verplichting op de wooninspecteur om over te gaan tot ambtshalve uitvoering, te meer wanneer, zoals in casu, een ernstig risico bestaat dat de kosten van ambtshalve uitvoering niet zouden kunnen worden gerecupereerd.”*

**(Beslagrechter te Brussel, 9 december 2016, nr. 429/B/16, p. 8)**

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

Aan de meldingsplicht is een betalingsverplichting verbonden: een hercontrole (met uitzondering van de eerste) is betalend. Dit moet vermijden dat overtreders voorbarig melding van herstel doen. De bedragen van de hercontrole worden jaarlijks geïndexeerd<sup>12</sup>.

*“Overeenkomstig artikel 20bis, §6 van de Vlaamse Wooncode dient de overtreder na eventuele vrijwillige uitvoering van de herstelmaatregel zelf de wooninspecteur hiervan op de hoogte te brengen, waarna deze (na betaling van de vereiste vergoeding) tot controle overgaat en proces-verbaal van deze controle opstelt. In lid 4 van artikel 20bis, §5 wordt ook uitdrukkelijk bepaald dat behoudens bewijs van het tegendeel, enkel voormeld proces-verbaal van uitvoering geldt als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.”*

**(Rechtbank van eerste aanleg Mechelen, 5 september 2016, nr. 16/1113, p. 8).**

*“In de regel berust de bewijslast van het verbeuren van de dwangsom op de schuldeiser van de dwangsom. Artikel 20 bis § 6 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode maakt hierop echter een uitzondering.”*

**(Beslagrechter te Brussel, 9 december 2016, nr. 429/B/16, p. 7.)**

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 oplijsting van alle panden waarvoor een herstellvordering werd uitgebracht én waarvoor nog geen integraal herstel kon worden vastgesteld. Het register wordt ter beschikking gesteld via [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) en wordt driemaandelijks geactualiseerd.

De Vlaamse Wooncode laat ook toe dat de wooninspecteur de herstellvordering voor de burgerlijke rechter brengt. Dit is van belang om ook bijvoorbeeld na seponering door het parket toch het herstel te kunnen nastreven.

*“Naar het oordeel van de rechtbank impliceert de seponering van de strafvordering door het openbaar ministerie geenszins dat er geen sprake (meer) zou zijn van een misdrijf.*

*Het staat de wooninspecteur vrij om, in de gegeven omstandigheden, zijn herstellvordering voor de burgerlijke rechter te brengen en daarbij zelf het bewijs te leveren van het bestaan van de beweerde inbreuken op de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”*

**(Rechtbank eerste aanleg Mechelen, 7 maart 2016, nr. 16/313, p. 5-6.)**

<sup>12</sup> Vanaf 1 januari 2017 bedragen de vergoedingen 66,83 euro voor een woning en 93,56 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 13,37 euro vanaf de tweede kamer.



## 1.4.2. PRIORITEITEN EN WERKWIJZE VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

### Taakstelling

---

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur. Initieel kon er enkel een proces-verbaal opgesteld worden, maar sinds september 2007 heeft de wooninspecteur ook de mogelijkheid om een herstelvordering in te leiden.

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 proces-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 ontraden 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 herstelvordering wordt concrete actie gevraagd van de krotverhuurder om de woningkwaliteit van het kwestieuze pand te verbeteren. Na veroordeling tot herstel beschikt de wooninspecteur over dwangmiddelen om de nalatige krotverhuurder tot herstel te dwingen.

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

### Prioriteiten

---

De strafbaarstelling is ruim geformuleerd en stelt de verhuurder, tehuursteller of terbeschikkingsteller strafbaar zodra zijn woonentiteit één gebrek vertoont, d.w.z. vanaf één strafpunt. Bovendien zou ook bij beperkte overschrijding van de bezettingsnorm – onaangepastheid zonder dat er sprake is van overbewoondheid – 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 deze reden werkt de Vlaamse Wooninspectie sinds haar oprichting in 2001 met prioriteiten zodat ook effectief enkel de **meest ernstige vormen van krotverhuur** worden aangepakt. In december 2011 werden deze prioriteiten herzien en geactualiseerd.

Momenteel wordt het optreden van de Vlaamse Wooninspectie afgetoetst op basis van volgende prioriteiten:

### **1. Ongeschikte en onbewoonbare woningen die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden**

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

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

Aan de gemeenten die meldingen doorgeven van verdere verhuur of nieuwe verhuur van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde panden wordt wel gevraagd zelf de verhuurder aan te sporen te herstellen, desnoods onder dreiging van strafrechtelijke handhaving. De Vlaamse Wooninspectie kan fungeren als stok achter de deur.

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

In die gevallen waarin een woning met zeer ernstige gebreken wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld, kan onmiddellijk strafrechtelijk optreden gerechtvaardigd zijn, d.w.z. zonder voorafgaandelijk de administratieve procedure te doorlopen. De administratieve procedure is dan minder geschikt aangezien een herstel van het pand door de eigenaar niet wegneemt dat hij gedurende een langere of kortere termijn een zeer gebrekkig pand ter beschikking heeft gesteld met gevaar voor de veiligheid en de

gezondheid van de bewoners. Enkel een strafrechtelijk optreden kan er toe leiden dat de winsten die daarmee gegenereerd werden, afgeroomd worden en de betrokkenen hiervoor ook gesanctioneerd 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: woningen waarin asielzoekers gehuisvest worden.

### **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 kantschrijven of huiszoekingsbevelen onderzoeksoverdrachten 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 handhavingcommissie RWO (waarin de parketten, de Vlaamse Overheid en de lokale besturen vertegenwoordigd zijn) en de expertisenetwerken bij het parket, waarin ook de Vlaamse Overheid door middel van afgevaardigden per beleidsdomein sinds de zesde staatshervorming een plaats heeft.

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 23,36% wordt ter plaatse gegaan na een ongeschikt-/

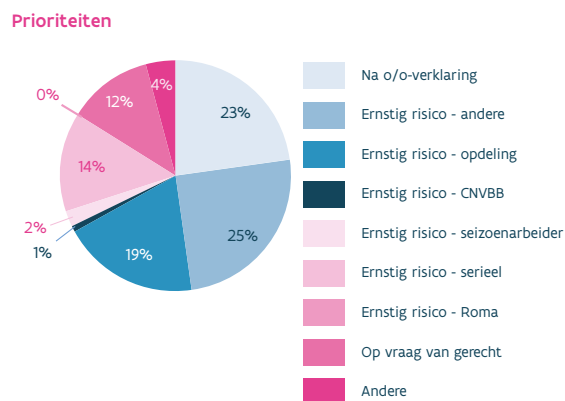
onbewoonbaarverklaring, in 61,37% omdat er een duidelijk vermoeden van een ernstig risico is en in 11,53% op vraag van het gerecht.

Ten opzichte van 2015 is er een stijging met ongeveer 7% van het aantal controles na ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring. Dit is onder meer te wijten aan het feit dat nog meer ingezet wordt op deze prioriteit na de uitbreiding hiervan tot alle o/o-verklaarde woningen. Vooral in de grootsteden is dit met voorsprong de prioriteit naar aanleiding waarvan het meest op het terrein gegaan wordt. Ook controles op vraag van het gerecht gaan er om en bij de 4% op vooruit.

	Grootsteden		Regionale steden		Andere steden en gemeenten		Totaal	
	n	%	n	%	n	%	n	%
<b>Na o/o-verklaring</b>	32	45,71%	18	30,51%	25	13,02%	75	23,36%
<b>Ernstig risico - andere</b>	8	11,43%	16	27,12%	57	29,69%	81	25,23%
<b>Ernstig risico - opdeling</b>	13	18,57%	7	11,86%	42	21,88%	62	19,31%
<b>Ernstig risico - CNVBB</b>	0	0,00%	1	1,69%	1	0,52%	2	0,62%
<b>Ernstig risico - seizoenarbeider</b>	0	0,00%	0	0,00%	5	2,60%	5	1,56%
<b>Ernstig risico - serieel</b>	3	4,29%	10	16,95%	33	17,19%	46	14,33%
<b>Ernstig risico - Roma</b>	0	0,00%	0	0,00%	1	0,52%	1	0,31%
<b>Op vraag van gerecht</b>	13	18,57%	4	6,78%	20	10,42%	37	11,53%
<b>Andere</b>	1	1,43%	3	5,08%	8	4,17%	12	3,74%
<b>TOTAAL</b>	<b>70</b>	<b>100,00%</b>	<b>59</b>	<b>100,00%</b>	<b>192</b>	<b>100,00%</b>	<b>321</b>	<b>100,00%</b>

26

Wanneer we de eerste prioriteit (na ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring) verder bekijken, zien we dat in 23,36% 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. In zijn totaliteit komt dit overeen met 12,72% 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)<sup>13</sup>.



<sup>13</sup> 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) en zo de gehele problematiek wordt aangepakt.

De onderstaande tabel toont ook aan dat in Antwerpen en Gent het aantal woonentiteiten met reeds een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid nog steeds dubbel zo hoog ligt als het Vlaamse gemiddelde (26,46% voor Antwerpen en Gent tegenover 12,72% in heel Vlaanderen). Deze grootsteden zijn zelf zeer actief

op het vlak van woningkwaliteitsbewaking en dat komt dus duidelijk tot uiting in de cijfers. We moeten vaststellen dat het aandeel van de regionale steden (7,98%) verder zakt ten opzicht van 2015. Zij zitten hiermee onder het Vlaamse gemiddelde. De andere steden en gemeenten stijgen een kleine 2%.

	Aanvankelijk	Met besluit VWC	Met besluit VWC - %	Met besluit artikel 135	Met besluit artikel 135 - %
<b>Antwerpen-Gent</b>	257	68	26,46%	0	0,00%
<b>Regionale steden</b>	188	15	7,98%	0	0,00%
<b>Andere steden en gemeenten</b>	459	32	6,97%	1	0,22%
<b>TOTAAL</b>	<b>904</b>	<b>115</b>	<b>12,72%</b>	<b>1</b>	<b>0,11%</b>

Naast de prioriteiten wordt ook gemonitord bij wie het **initiatief van de actie** gelegen is.

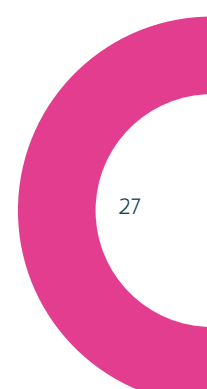
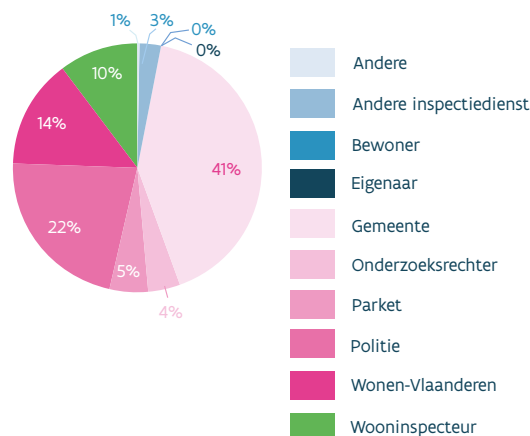
Voor 2016 zag de verdeling er als volgt uit wat betreft de **aanvankelijke acties**:

Zoals steeds ligt het initiatief voornamelijk bij de gemeente (41,30%). Op plaats twee vinden we meldingen van de politie (22,15%), zij het dat het dit ongeveer acht procent lager ligt dan vorig jaar. In ongeveer 14% van de gevallen werd het dossier doorgegeven vanuit de administratieve procedure. Het aandeel van politie en parket blijft globaal gelijk, maar de verhouding is minder extreem dan in 2015.

Het valt op dat een melding van de bewoner van de verkrotte woning in slechts 1 geval (0,32%) de aanleiding voor de actie is. 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 meldpunt woningkwaliteit moeten wenden, waarna afgewogen wordt welke richting het meest aangewezen is. Enkel indien er onbetwistbare indicaties zijn van zeer slechte woningkwaliteit, zal op een vraag van een burger worden ingegaan.

In 9,65% van de gevallen ligt het initiatief van de actie (deels) bij de wooninspecteur. Hierbij gaat het voornamelijk over georganiseerde samenwerkingsverbanden met steden en gemeenten (bv. Antwerpen en Gent) of

Initiatief - aanvankelijke acties



om de controle van panden van seriële eigenaars (dit zijn eigenaars die reeds bij de Vlaamse Wooninspectie gekend zijn voor krotverhuur). Eigen opsporingen van de wooninspecteurs zijn in de huidige personeelsbezetting jammer genoeg 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 op het lokale woningkwaliteitsbeleid en de afstemming met de Vlaamse Wooninspectie. De **politie** ligt in 22,15% 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 de collega's van de administratieve procedure.

Indien ondanks voorafgaande triage door het meldpunt (zie lager) blijkt dat een controle niet onder de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie valt, zal de melding alsnog voor verder gevolg worden door-

gegeven binnen het agentschap Wonen-Vlaanderen voor opstart van de administratieve procedure. Omgekeerd geldt hetzelfde principe. Indien een dossier eerst toebedeeld was aan de administratieve procedure en nadien blijkt dat het pand onder de prioriteiten van de wooninspecteur valt, zal het door de gewestelijk ambtenaar worden doorgegeven aan de wooninspecteur. Zo lag het initiatief van een aanvankelijke actie in 13,61% van de gevallen in het doorgeven van het dossier door de gewestelijk ambtenaar. Met de oprichting van het meldpunt in september 2016 zou dit aandeel in 2017 duidelijk moeten zakken.

Bij *navolgende* acties worden de meeste acties traditioneel en logischerwijze uitgevoerd op vraag van de eigenaar (90,29%), die melding van herstel doet na het opstellen van een herstellvordering.

## Werkwijze

---

In de loop van 2016 veranderde de manier waarop de afhandeling van meldingen en klachten gebeurt binnen het agentschap Wonen-Vlaanderen. Tot 1 september kwamen klachten meestal rechtstreeks binnen bij de wooninspecteur, waarna deze een toetsing aan de prioriteiten uitvoerde.

De werkwijze verliep als volgt:

- Niet prioritaire meldingen worden onmiddellijk doorgegeven aan de administratieve procedure.
- 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 valt 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 valt 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 voor opstart van de administratieve procedure.

Sinds 1 september 2016 werd het **meldpunt woningkwaliteit** opgericht. Dit meldpunt is vooral digitaal georganiseerd per provincie en dient als vergaarbak voor klachten en meldingen. Klachten van burgers zullen in eerste instantie doorverwezen worden naar de gemeente als eerste aanspreekpunt. Andere zaken zullen na onderling overleg tussen de wooninspecteur en de verantwoordelijke voor de administratieve procedure toegewezen worden aan de meest aangewezen procedure. Deze werkwijze zou moeten leiden tot een optimalisatie van het aantal controles. Indien een dossier onmiddellijk in de juiste richting wordt geduwd, kan dit immers dubbele controles vermijden. Meer info over het meldpunt vindt u op de website van Wonen-Vlaanderen<sup>14</sup>.

Vanaf 1 september 2016 tot eind 2016 vonden 16 dossiers hun weg via het meldpunt naar de Vlaamse Wooninspectie. Wanneer het meldpunt in 2017 beter ingeburgerd is, kan dit beter geëvalueerd worden.

## Het team

In het vorige jaarverslag kon u al lezen dat de personeelsleden van de Vlaamse Wooninspectie als voorafname op de opheffing van het agentschap Inspectie RWO reeds half 2015 toegewezen werden aan de afdeling Toezicht. Op 1 januari 2016 werd het personeel ook al ter beschikking gesteld van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Sinds 1 september 2016 behoort de Vlaamse Wooninspectie tot de afdeling woningkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Hierdoor zijn de administratieve en strafrechtelijke procedure verenigd binnen dezelfde afdeling. Door het opstellen van een intern protocol wordt de onafhankelijke werking van de Vlaamse Wooninspectie wel gewaarborgd. Het organogram vindt u terug vlak voor hoofdstuk 1 (p10).

Een van de gevolgen van deze operatie is dat de personeelsleden die tot de Vlaamse Wooninspectie behoren, zich nu enkel bezighouden met woningkwaliteit. Er bestaan geen dubbele bevoegdheden meer<sup>15</sup>. Momenteel zijn er 9 personen aangesteld als wooninspecteur en 4 personen als verbalisant. Er zijn ook nog 6 administratieve medewerkers. Een van de wooninspecteurs combineert deze bevoegdheid ook met de functie van directeur. De daling van het aantal verbalisanten is

vooral te wijten aan het feit dat er intern de keuze gemaakt werd om de technici niet langer aan te stellen als verbalisant, maar hen in te schakelen in een technische pool zodat ze inzetbaar zijn voor de administratieve en strafrechtelijke procedure. De wooninspectie zal geen eigen technici meer hebben en moet zich voor technische bijstand beroepen op de technische pool.

De werking gebeurt grotendeels decentraal. Iedere provincie heeft minimum 1 voltijdse wooninspecteur, uitgezonderd Vlaams-Brabant waar de wooninspecteur de functie combineert met deze van directeur<sup>16</sup>. Het teruglopen van het aantal verbalisanten en technici heeft dus tot gevolg dat er meer en meer provincieoverschrijdend wordt gewerkt. Dit is het geval voor Oost- en West-Vlaanderen en voor Vlaams-Brabant en Limburg, die als 1 team functioneren. Op **decentraal niveau** zorgen de wooninspecteurs en verbalisanten voornamelijk voor de vaststellingen ter plaatse en voor het opstellen van herstellenvorderingen. Op het **centrale niveau** gebeurt de opvolging op gerechtelijk vlak (juridische procedures en nastreven van de uitvoering) en de coördinatie. Hierdoor wordt het eenvoudiger om een uniforme werkwijze op te leggen zodat ook de rapportering zuiver gehouden kan worden.

	Wooninspecteurs	Verbalisanten
Antwerpen	2	1
Vlaams-Brabant + Limburg	1,5	2
Oost- en West-Vlaanderen	3	1
Brussel	2	0
<b>TOTAAL</b>	<b>8,5</b>	<b>4</b>

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

Ondanks de duidelijke afslanking van het personeelsbestand blijft de Vlaamse Wooninspectie performant. Dit is enerzijds te wijten aan de doorgedreven digitalisering en afstemming van werkwijzen, anderzijds blijkt

hieruit ook de grote flexibiliteit en gedrevenheid van de Vlaamse Wooninspectie.

Desalniettemin bereiken de mogelijkheden bijna hun limiet en zou bijkomende ondersteuning meer dan welkom zijn.

<sup>15</sup> In het verleden was er bijvoorbeeld de mogelijkheid om op te treden als verbalisant ruimtelijke ordening en in sommige gevallen de combinatie wooninspecteur-stedenbouwkundig inspecteur.

<sup>16</sup> De wooninspecteur in Vlaams-Brabant wordt om deze reden als 0,5 geteld in onderstaande tabel



## Samenwerking

---

In veel gevallen treedt de Vlaamse Wooninspectie op het terrein alleen op. In sommige gevallen is er bijstand van de politie. Daarnaast neemt de Vlaamse Wooninspectie ook deel aan gecoördineerde acties. Dit zijn dan acties in samenspraak met de stad of de gemeente, met de politie of met meerdere inspectiediensten tegelijk. Dergelijke acties zijn nodig om alle aspecten van een specifiek dossier aan te kunnen pakken. Een combinatie van inbreuken op verschillende regelgevingen is jammer genoeg immers niet zeldzaam waardoor de zaken snel complex worden.

In wat volgt, worden aan de hand van de praktijk en bijdragen van betrokkenen enkele voorbeelden gegeven.

*“Een goede leef- en woonkwaliteit wordt door de mens als recht ervaren en is dan ook effectief zo, doch de praktijk wijst aan dat dit helaas niet altijd een universeel gegeven is in onze maatschappij.*

*De noodzaak van een goed wetgevend kader is dan ook vanzelfsprekend. Het is echter een feit dat wanneer wetgeving niet gehandhaafd wordt deze een “lege doos” blijft.*

*Daarom is het belang van een gespecialiseerde inspectiedienst/handhaving, waaronder de Wooninspectie valt, essentieel. Een nauwe samenwerking tussen Wooninspectie en politiediensten is hierbij uiteraard een echte meerwaarde. Dit hebben onze diensten over de loop van meerdere jaren steeds kunnen bewerkstelligen en heeft meermaals zijn nut bewezen.*

*Het belang hiervan zal naar de toekomst toe alleen maar stijgen wegens de veelzijdigheid en complexiteit van desbetreffende wetgeving. De techniciteit van dergelijke wetgeving vereist een gecoördineerde aanpak. Veelal is een “woonprobleem” niet een éénzijdig probleem en dient dit “vakoverschrijdend” aangepakt te worden door middel van verschillende diensten en wetgeving (Wijkinspecteurs, Milieu-inspecteurs, Stedenbouwkundige inspecteurs, gemeentelijke ambtenaren, enz.). Dergelijke onderzoeken zijn niet altijd evident en worden dikwijls aangevat naar aanleiding van opmerkelijke gemeentelijke ambtenaren of Wijkinspecteurs.*

*Deze diensten kunnen binnen onze Politiezone dan ook steeds rekenen op de expertise van de collega's van de Wooninspectie.*

*Enkel via een gezamenlijke en interdisciplinaire aanpak kan men dergelijke problematiek tot aan de wortel uitroeien. Tot op vandaag zijn er nog veel schrijnende toestanden die verborgen blijven achter een “mooie” gevel. Het is een goed gegeven dat onze diensten niet concurrentieel zijn, maar steeds overleggen en als team samenwerken.”*

**Jochen Devolder, Rechercheur-Toezichthouder binnen de PZ MIDOW (Dentergem, Ingelmunster, Meulebeke, Oostrozebeke, Wielsbeke)**

De samenwerking tussen al deze verschillende diensten is niet altijd vanzelfsprekend. Vaak moet er door alle partijen hard gewerkt worden om initiatieven op te zetten en te onderhouden. Onderstaande bijdrage geeft dit duidelijk aan. Dat de resultaten nadien ook volgen, is uiteraard een opsteker.

*“Vroeger werden er op regelmatige tijdstippen gecoördineerde acties huisjesmelkerij van uit onze dienst, Team Meprosch georganiseerd in samenwerking met de wooninspectie. De laatste jaren waren het aantal acties en vaststellingen van huisjesmelkerij sterk afgenomen.*

*Dit had verschillende oorzaken:*

- *Houding Parket, geen prioriteit voor vervolging*
- *Daling meldingen buurtinspecteurs, vaak kwam de info die door de buurtinspecteurs op de woonst-vaststellingsfiche werd ingevuld niet tot bij de juiste personen (dienst toezicht stad Gent of team Meprosch) waardoor de meldingen geen gevolg kenden en problemen niet werden opgelost.*
- *Het team Meprosch deed ook zelf een pak minder ambtshalve vaststellingen dit doordat de probleemdoelgroep van buitenlandse werknemers die dikwijls slachtoffers waren van malafide huisbazen/werkgevers wegviel. De aangetroffen werknemers waren niet meer illegaal dienden niet gerepatriëerd te worden waardoor er geen bagage meer moest opgehaald worden en waardoor we dus niet direct in contact kwamen*

- met de leefomstandigheden van de betrokkenen.
- Het Team Meprosch heeft buiten het fenomeen huisjesmelkerij nog een heel pak andere prioriteiten. Zo zijn wij voor de lokale politie het aanspreekpunt/onderzoekseenheid voor MEnsenhandel (economisch, seksueel,...), PROstitutie, en SCHijnrelaties.

Om de samenwerking tussen de politiediensten meer bepaald Team Meprosch van de lokale rekerchedienst en de wijkpolitie, de Stad (dienst Toezicht en dienst Wonen), Wonen Vlaanderen en de Wooninspectie te optimaliseren in het kader van de woonkwaliteit en direct daaruit volgend de strijd tegen huisjesmelkerij werden er in de loop van 2016 verschillende vormingen (5 in totaal) georganiseerd specifiek voor de buurtinspecteurs die een belangrijke signaalfunctie hebben bij het fenomeen woonkwaliteit en detecteren van problemen hieromtrent.

Bij de opleiding waren de verschillende partners betrokken die tijdens 5 vormingsmomenten allen hun deel kwamen voorstellen aan de buurtinspecteurs van de verschillende wijken van Politiezone Gent. De vormingsmomenten hadden allen plaats in de woonwinkels van de desbetreffende wijken. Tijdens de vormingsmomenten werd ook een nieuwe fiche voorgesteld, de woonkwaliteitsfiche, die door de politie Gent vanaf 01 mei 2016 in gebruik werd genomen om een indicatie van huisjesmelkerij rechtstreeks te melden bij de juiste diensten om zodoende zeker te zijn dat de juiste mensen/diensten een gepast gevolg zouden geven aan de melding.

Een dataflow werd gevisualiseerd zodat het voor iedereen duidelijk werd wat er dient te gebeuren bij een vermoeden van problemen met de woonkwaliteit of bij een indicatie van huisjesmelkerij.

Met het verschijnen van de Potpourri-II-Wet van 05 februari 2016 waarbij de mogelijkheden van mini-onderzoek werden uitgebreid tot het verkrijgen van beschikkingen tot huiszoeking onder mini-instructie verloopt de samenwerking met het Parket ook veel vlotter. Zij kunnen nu een dossier huisjesmelkerij zelfstandig afwerken binnen een opsporingsonderzoek, er dient enkel een onderzoeksrechter gevorderd te worden in kader van het afleveren van een beschikking tot huiszoeking en dit kan dus met een mini-instructie. Uiteindelijk werd dan op 27 oktober 2016 ook een

uiteenzetting gegeven omtrent de visie/aanpak van woonkwaliteit binnen stad Gent aan de woonraad van Stad Gent. Hierin zetelen allemaal verschillende partners binnen de woningmarkt, particulieren, OCMW, sociale huurmaatschappijen, eigenaars, stad Gent,... Dit had voornamelijk de bedoeling om aan alle partijen duidelijk te maken dat Stad Gent samen met zijn partners actief aan het werken is aan het verbeteren van de woonkwaliteit in Gent.

Het **uiteindelijke doel** van dit alles was om van bij het begin een duidelijk beeld te krijgen van de data-input en zijn direct gevolg.

**Concreet** resulteerde dit in 6 gecoördineerde acties huisjesmelkerij met deelname van Team Meprosch, wijkpolitie en de wooninspectie. Er werd van bij het begin gesteld dat we dienen te streven naar 10 acties per jaar. Gesteld dat de woonkwaliteitsfiche pas werd ingevoerd binnen de werking van Politiezone Gent vanaf 1 mei 2016 kunnen nu al zeggen dat de woonkwaliteitsfiche zijn doel niet gemist heeft. Wij denken dan ook dat het mogelijk moet zijn om in 2017 het vooropgesteld quotum van 10 gecoördineerde acties per jaar te behalen.”

**Eva Houpels, inspecteur Federale politie, Team MEPROSCH**

Gecoördineerde acties hoeven niet steeds permanent structureel te zijn. Zij kunnen een gevolg zijn van een bepaalde problematiek die gemeente wenst aan te pakken. Dit kan uiteindelijk wel de aanvang vormen voor samenwerking op langere termijn. Zo besloot de gemeente Leopoldsburg om in 2016 de strijd aan te binden met allerlei mistoestanden via zogenaamde flexacties. Het volgende artikel laat duidelijk blijken hoe dergelijke acties tot stand komen<sup>17</sup>.

“Het was even slikken voor de elf huiseigenaars en ho-reca-uitbaters in Tessenderlo, bij wie gisteren plots een politiemacht voor de deur stond. Een tiental agenten werd vergezeld door inspecteurs van liefst 20 verschillende diensten en agentschappen: van sociale inspectie en arbeidsinspectie tot het Federaal Voedselagentschap, Wonen Vlaanderen en de Bijzondere Belastinginspectie. “Twee jaar zijn we deze actie al aan het voorbereiden”, zegt burgemeester Wouter Beke, die bij de invallen aanwezig was. “Het begon allemaal met onze aanpak van huisjesmelkers in de gemeente. Regelmatig kregen we

<sup>17</sup> De verwijzing naar Tessenderlo in het de eerste zin van het artikel betreft naar alle waarschijnlijkheid een vergissing.

na die inspecties te horen dat die panden niet alleen ongeschikt waren om te verhuren, maar dat er nog een hoop andere onregelmatigheden waren. Alleen waren voor die problemen andere politiediensten of inspecteurs bevoegd, die op dat moment niet bij de actie aanwezig waren. Samen met het Parket Limburg, de lokale en federale politie en tal van inspectiediensten hebben we de koppen bij elkaar gestoken. Meer samenwerking was echt noodzakelijk om het de georganiseerde criminelen moeilijk te maken.”

#### *Drugs en mensenhandel*

De voorbije weken waren er al kleinschalige controles in Leopoldsburg. Maar gisteravond rond 19 uur verzamelde plots een dertigtal agenten en inspecteurs om tegelijk binnen te vallen in elf panden. Zowel snackbars en cafés als winkels en woningen werden geïnspecteerd. “Op enkele plaatsen waren er uiteindelijk geen onregelmatigheden. Maar in andere panden was wel een en ander loos”, zegt Beke. “Zo zijn er twee illegalen aangetroffen, waren er inbreuken tegen de prijsaanduiding en werden de openingsuren niet overal nageleefd. Ook tegen de hygiëneregels en het rookverbod op de werkvloer werd op verschillende plaatsen gezondigd. In enkele zaken waren er onregelmatigheden met de boekhouding en werd er zelfs materiaal voor een drugsplantage aangetroffen. Ten slotte liepen ook enkele zwartwerkers tegen de lamp en waren er indicaties van mensenhandel.”

Leopoldsburg krijgt volgens de burgemeester niet meer dan andere gemeenten te maken met georganiseerde criminaliteit. “Criminelen gebruiken nu eenmaal plaatselijke ondernemingen en panden om zich te nestelen, of dat nu in Leopoldsburg is of elders. Illegale winsten worden witgewassen met investeringen in vastgoed of panden worden gebruikt voor de huisvesting van illegalen. Wij willen een pioniersrol spelen om dat grondig én georganiseerd aan te pakken. Dat het werkt, blijkt alvast uit de eerste resultaten.”

#### *Asielzoekers*

“Een van de redenen waarom we dit op poten hebben gezet, is omdat we absoluut willen voorkomen dat kwetsbare mensen ten prooi vallen aan criminelen. Ik denk dan vooral aan de pas erkende asielzoekers uit het centrum hier. Verder zijn we dit natuurlijk verplicht aan de ondernemers en burgers die wél correct en eerlijk werken”, aldus Beke.

*De invallen zorgden in enkele horecazaken voor verhitte discussies met uitbaters en aanwezigen. Maar tot grote incidenten kwam het gelukkig niet.”*

**Toon Royackers/Staf Boons, Het Belang van Limburg, 2 juni 2016.**

Ook vermeldenswaardig was de Joint Action Day Labour Exploitation van 28 mei. Het betrof een geïntegreerde actie waarbij volgende diensten betrokken waren: Sociale Inspectie, Inspectie Toezicht op de Sociale Wetten, Vlaamse Gemeenschap (tewerkstelling buitenlanders), Wooninspectie, Financiën, Milieudienst, Lokale en federale politie. De controles kaderden in een Europese actiedag (dagen) in de week van 28 mei tot 5 juni 2016. Initiatief kwam van de Europese Raad onder voorzitterschap van Nederland. De acties waren gericht tegen economische uitbuiting in diverse sectoren. Een van de deelaspecten was mensenhandel bestrijden en het fenomeen onder de aandacht brengen. In Limburg was gekozen voor handcarwashes, een risicosector. De Vlaamse Wooninspectie werd betrokken omdat de uitbaters en werknemers van deze carwashes vaak ook in schrijnende omstandigheden gehuisvest zijn in hetzelfde pand.

Dat woningkwaliteit ook belangrijk is voor de parketten, blijkt uit volgende bijdrage uit de nieuwsbrief nr. 2 van maart 2017 van het parket te Antwerpen, sectie BLW (Bijzondere Leefmilieuwetgeving).

#### *“Woonkwaliteit*

*In de loop van 2015 werden 641 (609 in 2016) nieuwe strafdossiers op het Antwerps parket geopend inzake de verhuring van verkrotte woningen en de niet naleving van de wetgeving inzake stedenbouw en onroerend erfgoed in de provincie Antwerpen.*

*Voor wat de afdeling Antwerpen alleen betreft, kwam het in 29 gevallen tot een procedure voor de correctie-rechtbank en werden er 29 vonnissen geveld aangaande in totaal meer dan 37 panden. In het kader van deze dossiers werd ook systematisch het herstel van het pand gevorderd en bekomen door de gemeentelijke en/of gewestelijke overheid. (...).”*

In onderstaande bijdrage vanuit het oogpunt van de Wooninspecteur komt ook duidelijk naar voren welke voordelen een structurele samenwerking tussen een stad en de Vlaamse Wooninspectie kan hebben.

*"Al sinds de oprichting van de wooninspectie in 2001, is er te Antwerpen een nauwe samenwerking tussen verschillende diensten van de stad Antwerpen, de Vlaamse Wooninspectie/Wonen Vlaanderen, de lokale recherche leefmilieu en het parket. In 2004 werd een eerste draaiboek opgesteld met afspraken tussen de verschillende diensten. In 2011 resulteerde dit in het huidige draaiboek ter bestrijding van krotverhuring en huisjesmelkerij.*

*Operationeel vindt deze samenwerking zijn uitwerking in een planningsvergadering, voorgezeten door dienst woonbegeleiding van de stad Antwerpen. Op deze tweemaandelijks vergadering wordt onder meer een planning gemaakt om een selectie van verkrotte panden strafrechtelijk te controleren.*

*De te controleren panden worden voor een groot deel aangebracht door de stad Antwerpen zelf. De selectie gebeurt op basis van resultaten van eerdere woningcontroles door de stad of meldingen van de lokale politie. Ook het parket, wooninspectie en de lokale recherche dienen voorstellen in tot controle.*

*De toegang tot de panden wordt vaak geregeld door middel van toegangsbevelen van de burgemeester, grondig gemotiveerd en voorbereid door de dienst bestuurlijke handhaving van de stad Antwerpen. De lokale recherche leefmilieu neemt ter plaatse verklaringen af van de bewoners en neemt indien nodig bestuurlijke maatregelen door eventueel het pand te verzegelen op*

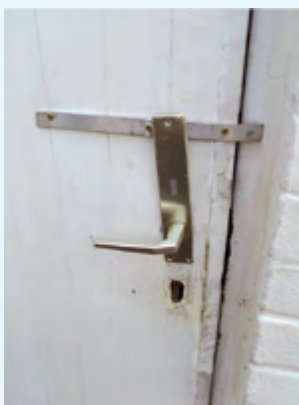
*basis van de technische vaststellingen van de Wooninspectie. De stad Antwerpen voorziet noodwoningen en regelt onmiddellijke herhuisvesting voor de bewoners bij acuut gevaar. De lokale recherche neemt op een later tijdstip verhoren af van de overtreders in het kader van huisjesmelkerij en voert verder onderzoek uit. De gegevens die hieruit blijken zijn niet enkel nuttig voor het strafonderzoek, maar ook voor de herstellordering van de wooninspecteur.*

*Deze samenwerking heeft het voordeel dat vele praktische taken efficiënt kunnen verdeeld worden tussen de verschillende diensten. Door de inzet van de verschillende actoren, met elk hun eigen specialisatie, wordt een meerwaarde gecreëerd. Zo komen we niet enkel tot een proactieve opsporing, maar ook tot zowel een strafrechtelijke als een herstelgerichte handhaving van krotverhuring en huisjesmelkerij in de stad en blijven bewoners niet langer blootgesteld aan de acute gevaren dankzij het goed georganiseerde herhuisvestingstraject. Door de intensieve samenwerking zijn de verschillende diensten geëvolueerd tot een nauw samenwerkend en gemotiveerd team, dat elk jaar opnieuw een mooi resultaat kan neerzetten.*

*Dit alles dankzij de motivatie van de medewerkers van team woonbegeleiding, bestuurlijke handhaving, de controleurs van pandtoezicht van de stad Antwerpen en van Wonen Vlaanderen, de lokale recherche leefmilieu, en het parket."*

**Guy Verstraeten, wooninspecteur te Antwerpen**

De wooninspecteur beschikt ook over de mogelijkheid om een pand te verzegelen. Dit jaar werd dit in samenwerking met verschillende partners ook in de praktijk gebracht. Onder punt 2.3 vindt u hierover meer toelichting.



# **2 HET OPTREDEN VAN DE WOON- INSPECTEURS**





## 2.1. DE VASTSTELLINGEN OP HET TERREIN

### 2.1.1. AANTAL GEVERBALISEERDE PANDEN EN GEVERBALISEERDE WOONENTITEITEN

#### Algemeen

In 2016 werden 800 panden geverbaliseerd, goed voor 1.967 woonentiteiten<sup>18</sup>. Dat brengt het totaal aantal geverbaliseerde panden sinds de opstart van de Vlaamse Wooninspectie op 7.753 en het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten op 21.513.

Ten opzichte van 2015 is er een lichte daling wat het aantal panden betreft, deels te verklaren door de lagere personeelscapaciteit, maar het aantal geverbaliseerde woonentiteiten stijgt wel. Dit betekent dat er gemiddeld genomen grotere panden met meer entiteiten onderzocht zijn.

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 <sup>19</sup>	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
15 - 2016	800	1.967
<b>TOTAAL</b>	<b>7.753</b>	<b>21.513</b>

34

#### De verhouding aanvankelijke – navolgende vaststellingen

Sinds de invoering van de herstellvordering wordt er in de jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie een onderscheid gemaakt tussen aanvankelijke en navolgende vaststellingen. Bij een aanvankelijke vaststelling wordt een woonentiteit voor de eerste maal onderzocht. Bij een navolgende vaststelling gaat het over een hercontrole (bv. op vraag van het parket of op vraag van de eigenaar om het herstel te komen vaststellen). In 2016 werden van de 800 geverbaliseerde panden 316

panden aanvankelijk en 484 panden navolgend onderzocht. Procentueel gezien bedroeg het aandeel hercontroles 60,50%. De verhouding blijft hiermee ongewijzigd ten aanzien van 2015. Aangezien 2016 voor de Vlaamse Wooninspectie een jaar vol verandering en aanpassing was, blijkt hieruit dat er toch inspanningen geleverd werden om voldoende nieuwe panden te onderzoeken.

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> 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.

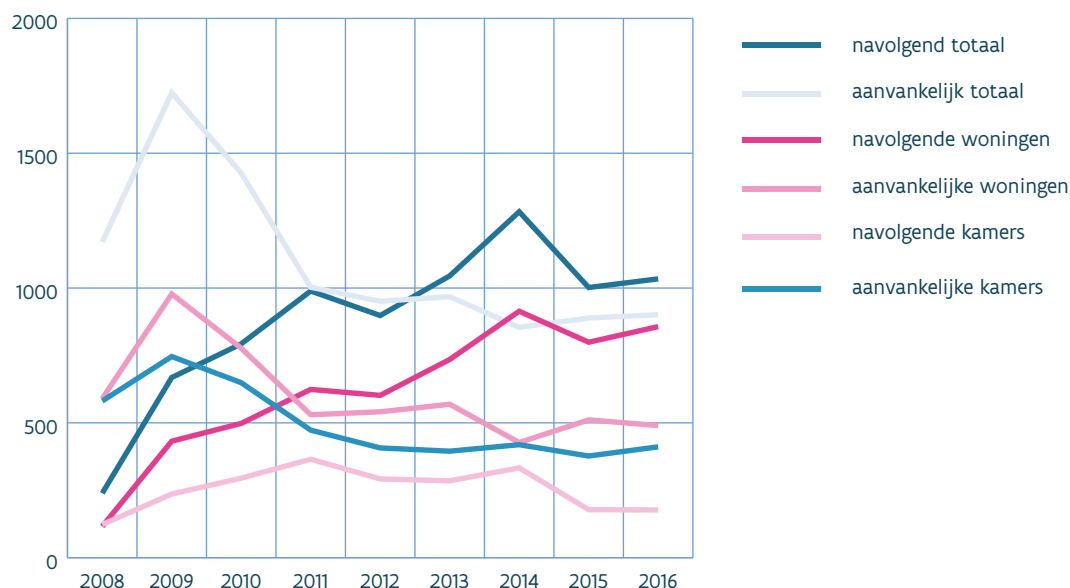
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Aanvankelijk</b>	341	347	300	294	328	316
<b>Navolgend</b>	405	365	491	517	508	484
<b>Percentage navolgend</b>	54,29%	51,26%	62,07%	63,75%	60,77%	60,50%
<b>TOTAAL</b>	<b>746</b>	<b>712</b>	<b>791</b>	<b>811</b>	<b>836</b>	<b>800</b>

Als we hetzelfde onderscheid toepassen ten aanzien van alle woontiteiten, komen we uit op 54,04% aan hercontroles. Dat dit lager ligt dan de verhouding op pandniveau is logisch, daar er bij hercontroles vaak (onvergunde) woontiteiten samengevoegd werden en omdat bij sloop van het verkrotte pand er geen woontiteiten 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	411	177	588	30,10%
Woningen	490	857	1.347	63,62%
CNVBB	3	0	3	0,00%
Niet-woonfunctie	0	29	29	100,00%
<b>TOTAAL</b>	<b>904</b>	<b>1.063</b>	<b>1.967</b>	<b>54,04%</b>

### Overzicht geverbaliseerde woontiteiten: verdeling aanvankelijke en navolgende vaststellingen



## Het betalend karakter van de hercontroles

---

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

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

De basisbedragen voor een hercontrole bedragen 62,50 euro voor een woning en 87,50 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 12,50 euro vanaf de tweede kamer. Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. Vanaf 1 januari 2017 bedragen de vergoedingen 66,83 euro voor een woning en 93,56 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 13,37 euro vanaf de tweede kamer.

In 2016 werden er 198 betalende hercontroles uitgevoerd. In totaal werd er 22.775,38 euro op de rekening van het Fonds voor de Wooninspectie gestort<sup>20</sup>. Gemiddeld bedroeg de vergoeding 115,03 euro. Dit ligt ongeveer 15 euro hoger dan vorig jaar. Hieruit is af te leiden dat het aantal woonentiteiten per pand dat gecontroleerd werd op herstel gemiddeld groter is dan in 2015. Het laagst betaalde bedrag bedroeg 64,48 euro; het hoogste bedrag was 984,90 euro. Van de 484 uitgevoerde hercontroles waren er 198 betalend (40,91%). Hiermee wordt de stijgende trend van de laatste jaren doorbroken, wat wil zeggen dat het herstel iets vaker al bij de eerste (gratis) hercontrole vastgesteld kon worden.

Het hoge aandeel hercontroles hangt uiteraard samen met het hoge aantal opgestelde herstellvorderingen. Voor elke opgestelde herstellvordering zal er in principe in de daaropvolgende jaren minstens 1 hercontrole nodig zijn. Hoe meer herstellvorderingen, hoe meer herstel vastgesteld kan worden.

## Toegankelijkheid

---

Om een controle te kunnen uitvoeren is het uiteraard noodzakelijk dat de woning betreden kan worden. In sommige gevallen is dit niet zo voor de hand liggend. De toegang wordt dan onder meer bemoeilijkt door allerlei door de bewoners op elkaar gestapelde zaken, zoals niet weggegooid vuilnis, maar ook door uitwerpselen van dieren. Dergelijke onhygiënische toestanden werken een goede woningkwaliteit uiteraard ook niet in de hand. Hoewel veelal veroorzaakt door de bewoner zelf, blijft het toch de taak van de verhuurder om middels periodieke controle zich van de toestand te vergewissen. Het niet weggoeien van vuilnis kan de verhuurder op zich niet verweten worden, maar de gevolgen van dergelijke toestand op de woningkwaliteit dan

weer wel (vocht, aantasting van materialen,...). Onderstaand pand kon wel worden betreden, maar in sommige ruimtes met de nodige moeite. Toen de eigenaars met deze toestand geconfronteerd werden, waren ze verrast. De huurder had hen steeds gezegd geen klachten te hebben en tevreden te zijn. Zelf deed hij zonder de eigenaars te verwittigen ook allerlei aanpassingen (aftakkingen van elektriciteit,...). Verzoeken om de woning te mogen bekijken, werden afgewezen wegens niet nodig. Desalniettemin was het de verantwoordelijkheid van de verhuurder dit toch te doen. De toestand was dermate slecht, dat de eigenaars nadien de besloten het goed te slopen, wat ondertussen gebeurd is.

<sup>20</sup> Met de opheffing van het agentschap Inspectie RWO verdween ook het Herstelfonds. Voor de Vlaamse Wooninspectie kwam het Fonds voor de Wooninspectie in de plaats.



## 2.1.2. REGIONALE SPREIDING

Naast globale cijfers voor heel Vlaanderen, is het ook interessant om te weten hoe de cijfers regionaal samengesteld zijn. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen de grootsteden Antwerpen en Gent, de regionale steden<sup>21</sup> en de andere steden en gemeenten. Het valt hierbij op dat de grootsteden verantwoordelijk zijn voor bijna een kwart van de gevaloriseerde

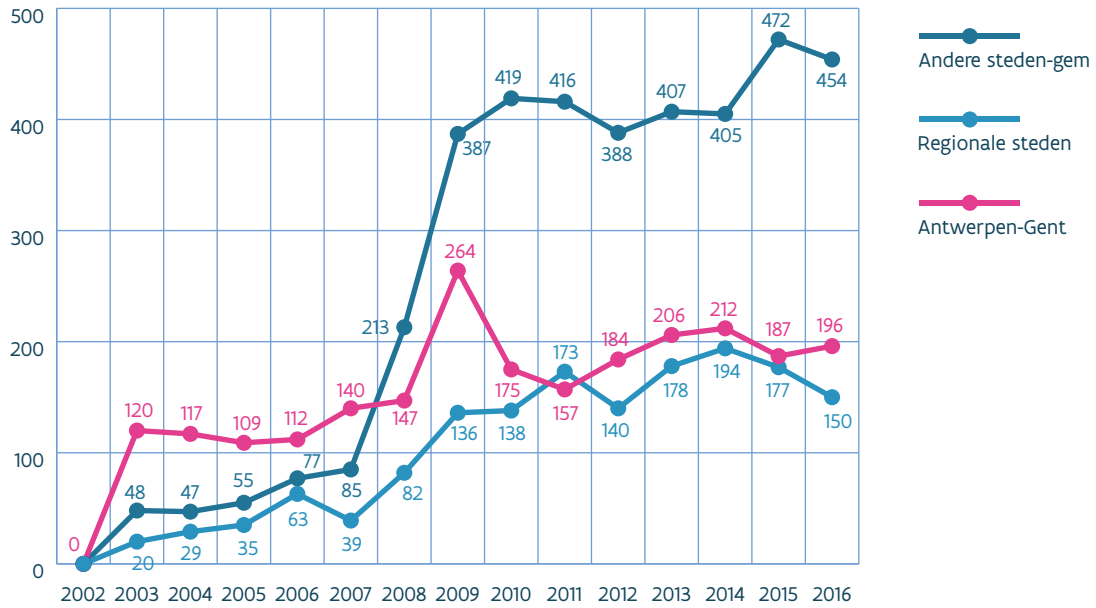
panden en ongeveer een derde van het aantal gevaloriseerde woonentiteiten. Hieruit blijkt enerzijds dat krotverhuur in grootsteden effectief een probleem is, maar ook dat deze steden ook inzetten op de aanpak van deze problematiek.

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

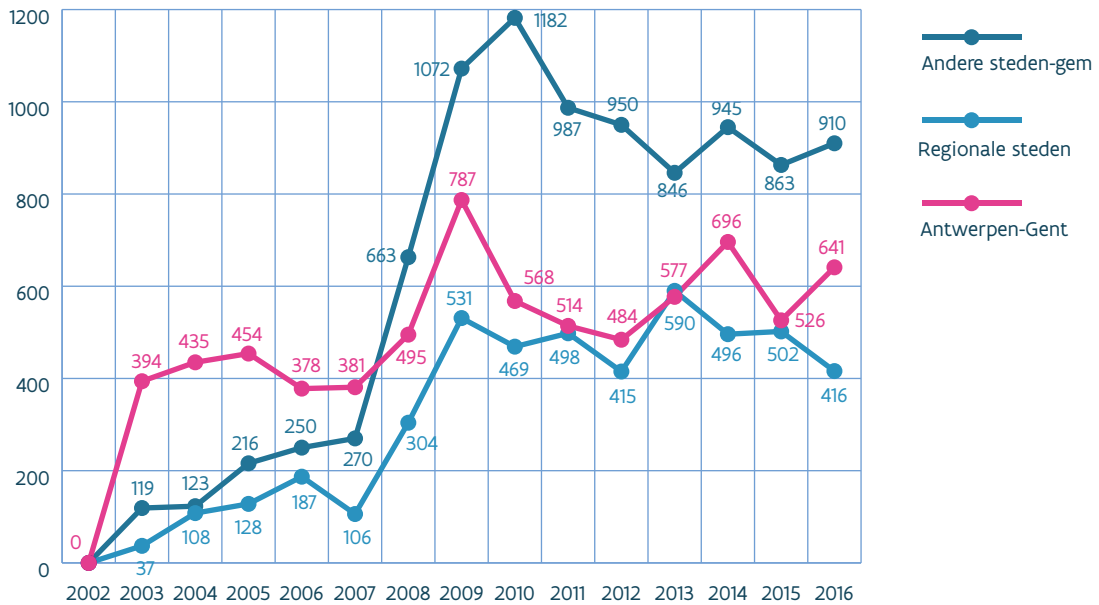
	2015		2016	
	Panden	WE	Panden	WE
<b>Antwerpen-Gent</b>	187	526	196	641
<b>Regionale steden</b>	177	502	150	416
<b>Andere steden en gemeenten</b>	472	863	454	910
<b>TOTAAL</b>	<b>836</b>	<b>1.891</b>	<b>800</b>	<b>1.967</b>

<sup>21</sup> De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

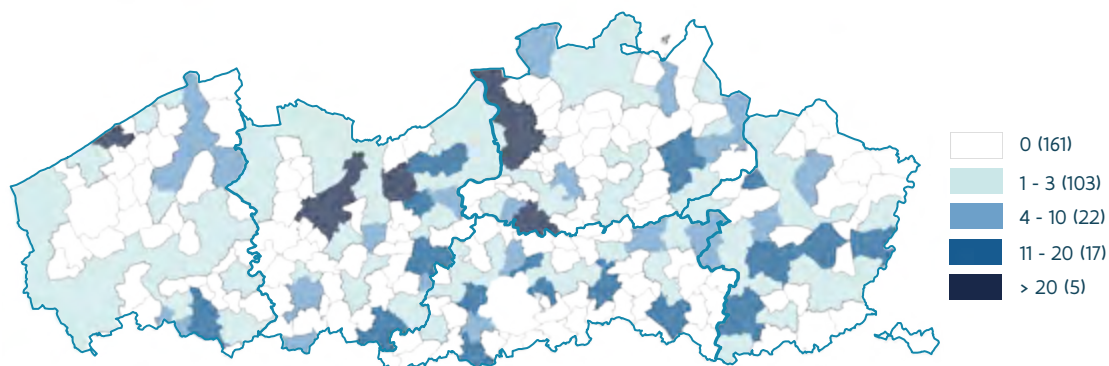
### Overzicht geverbaliseerde panden volgens ligging



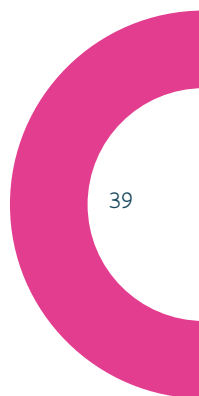
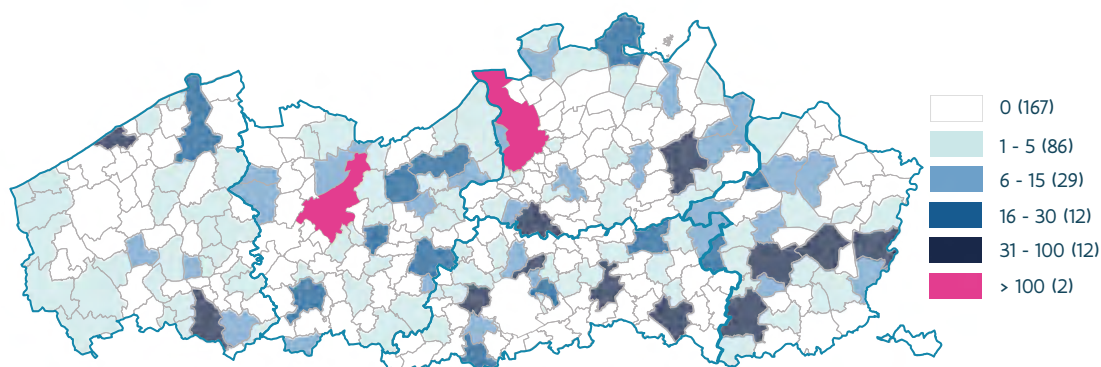
### Overzicht geverbaliseerde woontiteiten per ligging



### Overzicht gemeenten met gevaloriseerde panden



### Overzicht gemeenten met gevaloriseerde wooneenheden



## 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<sup>o</sup> 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.

**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 vermelden of vaststellen dat de basisnutvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk

functioneren (elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid).

Door dit woningtype op te nemen in de Vlaamse Wooncode, heeft de wooninspecteur de mogelijkheid om ook op te treden tegen schrijnende situaties van huisvesting in constructies die niet als woning in de zin van de Vlaamse Wooncode beschouwd kunnen worden. Aangezien de administratieve procedure enkel van toepassing is op woningen, bezit de strafrechtelijke procedure de enige kapstok om dergelijke zaken aan te pakken.

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.

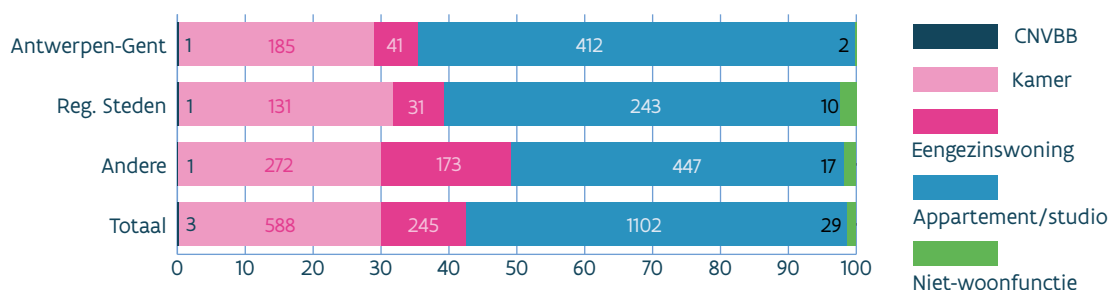
Bij hercontroles daarentegen kan het voorvallen dat de overtreder er voor kiest een woonentiteit te herbestemmen (d.i. de woonfunctie verwijderen) naar een berging, handelszaak,... Door de wooninspecteur wordt dan vastgesteld dat de woonfunctie effectief verwijderd is en dat het lokaal een niet-woonfunctie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

\* \* \* \* \*

Afgelopen jaar werden er 1.967 woonentiteiten geverbaliseerd. Dit totaal is onderverdeeld in 245 eengezinswoningen (12,46%), 1.102 appartementen of studio's (56,02%), 588 kamers (29,89%), 3 constructies niet voor bewoning bestemd (0,15%) en 29 lokalen met niet-woonfunctie (1,47%).

	Aantal	%
Eengezinswoning	245	12,46%
Appartement/studio	1.102	56,03%
Kamer	588	29,89%
Constructie niet voor bewoning bestemd	3	0,15%
Lokaal met niet-woonfunctie	29	1,47%
<b>TOTAAL</b>	<b>1.967</b>	<b>100,00%</b>

## 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 **aanvankelijk** onderzochte

panden in de grootsteden gemiddeld groter zijn. Gezien het type gebouwen in verstedelijkte milieus is dit niet onlogisch.

	Pandens aanvankelijk		Woonentiteiten aanvankelijk	
	n	%	n	%
<b>Antwerpen-Gent</b>	68	21,52%	257	28,43%
<b>Regionale steden</b>	58	18,35%	188	20,80%
<b>Andere steden en gemeenten</b>	190	60,13%	459	50,77%
<b>TOTAAL</b>	<b>316</b>	<b>100,00%</b>	<b>904</b>	<b>100,00%</b>

Bijna 1 op 3 woonentiteiten is als kamer te kwalificeren. De reden hiervoor is tweërlei. 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. Zij vormen dan geen gezin volgens de definitie van de Vlaamse Wooncode.

In wat volgt zal kort ingegaan worden op deze specifieke bewonersgroep.

## Buitenlandse werknemers

In het jaarverslag van 2014 werd al verwezen naar de vaak problematische situatie waarin buitenlandse arbeiders gehuisvest worden. De veelvoorkomende herkwalificatie van zelfstandige woning naar kamerwoning als gevolg van het ontbreken van een gezinsverband is de oorzaak van een aantal vaak voorkomende gebreken die de Vlaamse Wooninspectie tijdens haar onderzoeken vaststelt. Door het vrij verkeer van per-

sonen en werknemers binnen de Europese Unie, neemt hun aantal meer en meer toe.

De Vlaamse Minister van Wonen nam deze kwestie ook op in haar beleidsbrief. In dat kader werd vanaf 2016 door de Vlaamse Wooninspectie gemonitord in hoeveel entiteiten buitenlandse arbeidskrachten werden aangetroffen. Om te weten in welke gevallen er

sprake is van buitenlandse arbeidskrachten, diende de Vlaamse Wooninspectie eerst een definitie op te stellen. Dit begrip is immers zeer rekbaar en zou in theorie ook bijvoorbeeld expats kunnen omvatten. Aangezien woningkwaliteit bij deze groep doorgaans minder problematisch is, moesten deze uit de definitie gehouden worden. Seizoenarbeiders worden evenmin meegerekend. Zij hebben al een eigen technisch verslag waardoor al tegemoet gekomen wordt aan hun specifieke situatie.

Uiteindelijk werd gekozen voor volgende definitie:  
*Werknemers met het oogmerk om enkel voor de duur van hun tewerkstelling in België te verblijven, die hiervoor in het algemeen via hun werkgever of een tussenpersoon gehuisvest worden en die niet uit eigen beweging een eigen zelfstandige woning (kunnen) betrekken.*

De analyse van de monitoring voor 2016 is momenteel nog aan de gang, maar er kunnen al wel enkele cijfers gegeven worden.

Wat betreft aanvankelijke vaststellingen valt op dat in 16% van de controles er in de panden buitenlandse werknemers aangetroffen werden. Globaal gezien (aanvankelijk en hercontrole) was dit het geval in 7,7% van de onderzochte panden en 11,4% van het aantal onderzochte woonentiteiten. In totaal werden er 333 buitenlandse arbeiders aangetroffen, verspreid over 225

woonentiteiten. Hiervan waren er 275 in kamers gehuisvest en 58 in zelfstandige woningen.

Een analyse van de gebreken geeft aan dat het grootste deel van de gebreken te wijten is aan niet aangepaste accommodatie als gevolg van het onvergunnd gebruik van een eengezinswoning als kamerwoning. Het gaat dan over onder meer probleem met de nettovloeroppervlakte, de privacy en het ontbreken van een lavabo met aanvoer van koud en warm water. De eigenlijke analyse zal uitwijzen hoe hiermee omgegaan moet en kan worden.

In 2016 werd er onder meer op vraag van de onderzoeksrechter ter plaatse gegaan in 2 panden in de regio Kortrijk waar buitenlandse werknemers gehuisvest waren. De Federale Politie had daar eerder een actie ondernomen en vastgesteld dat ook de woningkwaliteit problematisch was. Op basis daarvan werd aan de wooninspecteur gevraagd om ter plaatse te gaan en ook een pv op te stellen op basis van de Vlaamse Wooncode. Voor een van de panden is ondertussen ook een melding van herstel ontvangen.

Hierbij enkele foto's van een van de panden. Dit was al in renovatie, maar nog niet afgewerkt. Zo was er niet overal verwarming, de elektriciteit was niet in orde,...

Desalniettemin werd het goed dus toch verhuurd aan buitenlandse werknemers.





In 2016 deed het hof van beroep te Antwerpen uitspraak in een dossier waarin tegenpartij beweerde dat er geen sprake was van bewoning of kamerverhuur omdat de arbeiders slechts tijdelijk in de voormalige jeugdherberg zouden verblijven en onder het regime van arbeidstoerisme zouden vallen. De Vlaamse Wooncode zou dus niet van toepassing zijn. Het hof repliceerde hier onder meer op dat er wel sprake was van 'permanente bewoning'. Diverse bewoners verbleven al langer dan een maand ter plaatse, tegenpartij gaf in zijn verklaringen zelf aan dat hij buitenlandse arbeiders huisvestte (dit bleek ook uit de huurovereenkomsten) en betrokkene had de bewoners ook ingeschreven ter plaatse.

*"De eerste rechter kan niet gevolgd worden in haar redenering dat het in casu zou gaan om verblijfstoerisme, hetgeen bevestigd wordt door de vaststellingen van de verbalisanten: er lag overal werkkledij, kleding*

*hing te drogen, in de keuken hadden de bewoners elk hun eigen ruimte om levensmiddelen op te bergen, zij dienden zelf hun maaltijden te bereiden, er worden door de verhuurder geen andere diensten aangeboden zoals beddengoed, onderhoud, maaltijden ...*

*Er was geen vergunning voor verhuur als toeristisch logies, evenmin was daartoe op het ogenblik van de controle enige aanvraag gedaan, en uit geen enkel element ter plaatse kon worden afgeleid dat het pand werd aangeboden op de toeristische markt. Het feit dat sommige bewoners na enkele maanden voor korte tijd naar het land van herkomst zouden teruggekeerd zijn, om vervolgens terug te komen en verder te werken en in het bewuste pand te wonen, verhindert niet dat er sprake is van de hoofdfunctie 'wonen' (...)"*

**(Hof van beroep te Antwerpen 21 november 2016, nr. C/1439/2016, p. 11)**

## Seizoenarbeiders

Een andere speciale categorie van bewoners zijn de seizoenarbeiders. Sinds 6 juli 2008 vormen de kamers bewoond door seizoenarbeiders uit de land- en tuinbouwsector een bijzondere categorie, met afwijkende soepelere kwaliteitsnormen. Vanaf 1 januari 2013 geldt een afzonderlijk technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders<sup>22</sup>. 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 gelegenhedenarbeider onder het regime van seizoenarbeiders valt. Overschrijdt hij het aantal toegelaten dagen van tewerkstelling, zal hij geen seizoenarbeider meer zijn en zal het gunstregime niet van toepassing zijn.

*"De beklagde voert verder aan dat er sprake is van gewone kamerverhuur, doch dat de Poolse werknemers*

<sup>22</sup> Het Kwaliteitsbesluit bracht hier nog enkele kleinere wijzigingen aan.

*tewerkgesteld zijn als gelegenheidsarbeiders en dat de normen van kamers voor seizoenarbeiders moeten worden toegepast, wat gevolgen heeft voor de verplichte minimumoppervlakte van de kamers. Uit de dossiergegevens volgt niet, en de beklagde toont niet aan, dat de Poolse werknemers handarbeiders tewerkgesteld in de champignonteelt zijn, in de zin van artikel 1,17° van het besluit van 12 juli 2013 van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, zodat het middel feitelijke grondslag mist.”*  
**(Hof van beroep te Gent 30 september 2016, C/1234/2016, p. 10).**

In 2016 werden in 6 dossiers panden gecontroleerd waar seizoenarbeiders werden gehuisvest, goed voor 32 kamers. Seizoenarbeiders die in zelfstandige woningen verblijven, vallen niet onder een afwijkend regime. Bij 4 dossiers ging het over aanvankelijke vaststellingen, waarbij 28 kamers werden onderzocht. Alle 28 kamers waren ongeschikt en 10 zelfs onbewoonbaar. De overige 2 dossiers betroffen hercontroles waarbij in totaal 4 kamers onderzocht werden. Deze kamers werden niet ongeschikt bevonden.

Ter illustratie wordt volgend markant geval meegegeven. In de Limburgse fruitstreek werd een controle gedaan in een pand (loods) waarin maar liefst 106 seizoenarbeiders gehuisvest waren (er waren 156 slaapplekken voorzien), verspreid over 17 woonentiteiten. Zij werden te werk gesteld door verschillende vennootschappen in het kader van de fruitpluk. Voor het hele gebouw waren er slechts 5 douches en 6 toiletten voorzien. Drie kamers hadden een eigen douche. In principe moet er per 6 bewoners 1 gemeenschappelijk toilet aanwezig zijn en 1 bad of douche per 10 bewoners. Per bewoner die de norm overschrijdt, wordt er 1 strafpunt extra aangerekend per aanwezige kamer. Dit had tot gevolg dat er tussen de 216 en 330 strafpunten per kamer toegekend werden. Andere veel voorkomende gebreken waren vochtproblemen, gebrek aan verluchting en verlichting en problemen met de elektrische installatie. De strafpunten worden dus grotendeels veroorzaakt door een gebrek aan gemeenschappelijke functies. Uit de stedenbouwkundige info bleek dat er enkel een vergunning was voor 6 slaapplekken met stapelbedden voor maximaal 50 personen.





## Constructie niet bestemd voor bewoning

In 2016 werden er 3 constructies niet bestemd voor bewoning onderzocht.

Het gaat bij constructies niet bestemd voor bewoning zoals gezegd steeds over gebouwen die fysiek niet ingericht zijn voor bewoning en daardoor niet onder het toepassingsgebied van het begrip 'woning' vallen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode. We geven 2 gevallen mee als voorbeeld.

Een eerste geval werd onderzocht in het Antwerpse. Het betrof een garagebox (foto 1) die bewoond werd door 1 persoon. De constructie had een gootsteen (foto 2) met enkel koud water, lavabo en toilet, maar geen douche of bad. Douchen deed hij bij zijn ex-vriendin. Betrokkene betaalde 200 euro huur per maand. Toen de eigenaar hierover aangesproken werd door de wooninspecteur, herbestemde hij de constructie tot garage nadat de bewoner een andere woning had gevonden.

In een tweede geval werden 2 personen ondergebracht in het bureel bij een in een loods gevestigde carwash (foto 3). Het nodige sanitair was niet aanwezig. Een kookgelegenheid evenmin. De aanwezige douche werkte niet en had enkel koud water (foto 4). Sommige elektriciteitsvoorzieningen beschikten niet over spanning en functioneerden dus niet (foto 5). Het toilet spoelde niet door. Volgens hun verklaringen moesten ze niets betalen.





## 2.1.4. GEBREKKIGE WONINGKWALITEIT: DE GEBREKEN

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

zijn verklaard. We verwijzen hiervoor naar het reeds vermelde arrest van het Hof van Cassatie van 9 september 2014<sup>23</sup>.

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

Zoals hoger gesteld concentreert de Vlaamse Wooninspectie zich via haar prioriteiten op de meest ernstige gevallen van krotverhuur. Dat uit zich in een groot aantal gebreken en een hoog aantal strafpunten.

### Het aantal strafpunten

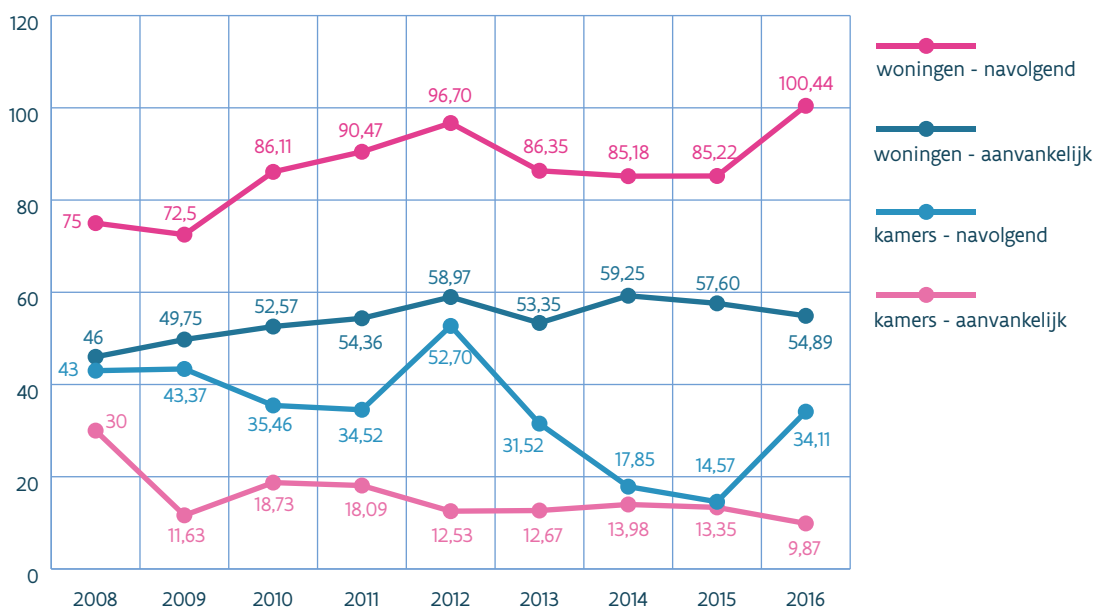
Het overzicht van het gemiddeld aantal strafpunten geeft aan dat de door de wooninspecteurs onderzochte woonentiteiten van zeer slechte kwaliteit zijn. Het toont eveneens aan dat de wooninspecteurs zich werkelijk op de laagste segmenten van de huurmarkt richten.

Daar waar het aantal strafpunten bij aanvankelijke en navolgende controles voor kamers de laatste jaren stabiliseerde, zien we voor 2016 dat het gemiddelde aantal strafpunten terug te hoogte in gaat. Voor aanvankelijke vaststellingen stijgt dit met 15 strafpunten, de navolgende vaststellingen stijgen met gemiddeld 20 strafpunten. Hieruit blijkt dat de kwaliteit van kamerwoningen gemiddeld genomen nog steeds veel slechter is dan deze van zelfstandige woningen. Bij woningen is dergelijke trendbreuk niet vast te stellen. Het gemiddelde aantal strafpunten daalt zelfs licht bij zowel aanvankelijke als navolgende controles. Het grote verschil tussen de aanvankelijke en de hercontrole toont wel aan dat de herstellordering effectief zijn effect heeft.

	Kamers	Woningen
Aanvankelijke vaststellingen	100,44	54,89
Navolgende vaststellingen	34,11	9,87

46

### Overzicht gemiddeld aantal strafpunten

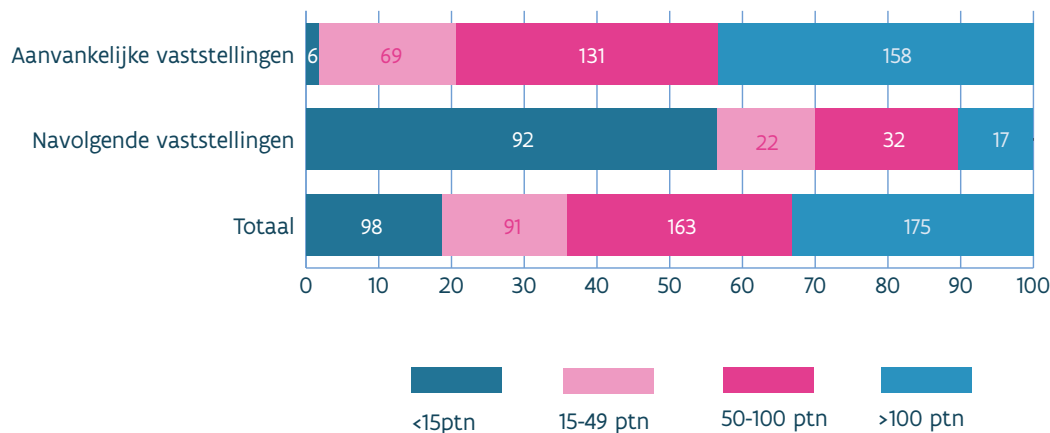


23 Cass. 9 september 2014, P.13.1844.N, [www.cass.be](http://www.cass.be)

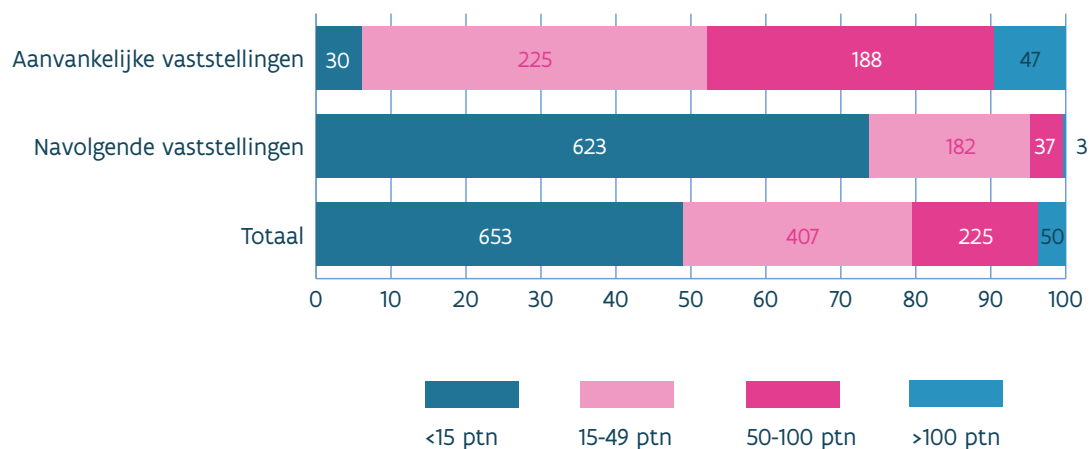
De slechtere kwaliteit van de kamerwoningen ten opzichte van zelfstandige woningen blijkt ook duidelijk uit onderstaande grafieken. Procentueel gezien telt 43,41% van de kamers meer dan 100 strafpunten. Ongeveer 36% scoort tussen de 50 en de 100 strafpunten. Bij zelfstandige woningen is dit respectievelijk 9,59%

en 38,37%. De verwijzing naar het jaarverslag van 2012 wordt ook dit jaar hernomen<sup>24</sup>. Het zijn dikwijls de personen die minder mogelijkheden hebben om in afdoende huisvesting te voorzien die (gedwongen) in kamerwoningen verblijven.

### Strafpunten kamers



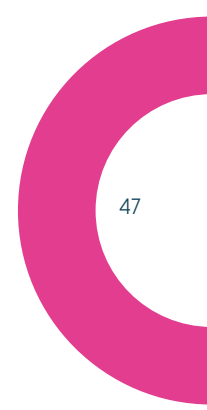
### Strafpunten woningen



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 vast-

stellingen gemiddeld 80,14 strafpunten, terwijl appartementen en studio's gemiddeld 48,09 strafpunten behaalden. Eengezinswoningen hebben traditioneel meer strafpunten dan appartementen en studio's.

24 Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 37, [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

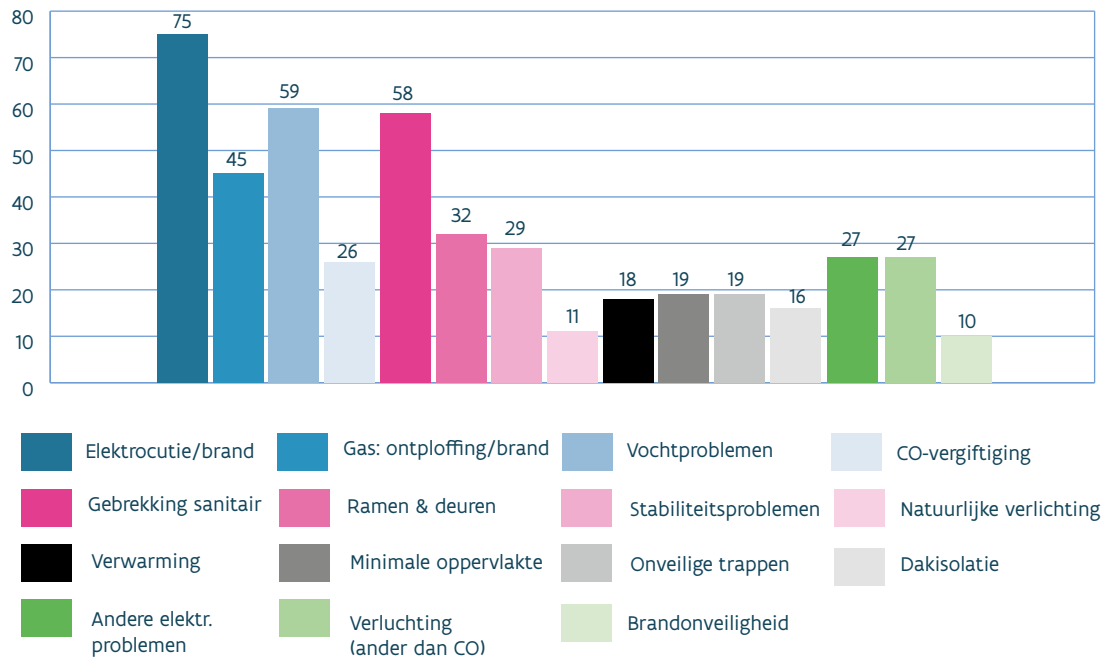


## De aard van de gebreken

Het is nuttig om na te gaan waar de strafpunten effectief vandaan komen. De aard van de gebreken geeft immers duidelijk aan waar globaal genomen de grootste problemen liggen op het vlak van de woningkwaliteit.

Na analyse van de gegevens van 2016 blijkt dat de top 4 van meest vastgestelde gebreken bij aanvankelijke controles identiek gebleven is. Koploper is nog steeds het gebrek aan de elektrische installatie (75,41%), op ruime afstand gevolgd door vochtproblemen (59,48%) en gebrekkig sanitair (58,43%). Op de vierde plaats vinden we problemen met de gasinstallatie, goed voor een quotering in 45,20% van de aanvankelijke onderzoeken.

### Meest voorkomende gebreken - aanvankelijke acties



48

Het hoog aantal gevallen waarin er vochtproblemen worden vastgesteld is problematisch. De impact op de gezondheid, zeker van jonge kinderen is niet te onderschatten. 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 dalen<sup>25</sup>. Woningen met vochtproblemen zijn dus geen gezonde woningen.

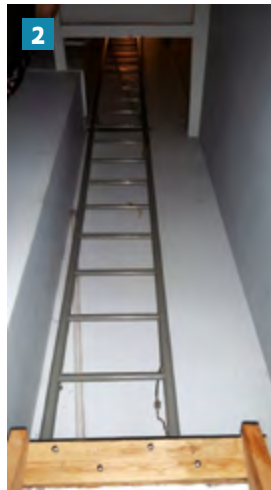


<sup>25</sup> [http://www.gezondhedenmilieu.be/nl/subthemas/vocht\\_en\\_temperatuur-539.html](http://www.gezondhedenmilieu.be/nl/subthemas/vocht_en_temperatuur-539.html)

In 18,62% van de gevallen is een onveilige trap een van de gebreken die op het technisch verslag aangeduid worden. Het gaat dan over de hellingsgraad en de kwalitatieve toestand van de trap. Het feit dat een trap te steil is volgens de gangbare norm volstaat op zich niet om dit als gebrek aan te duiden. De trap moet hierdoor ook onveilig zijn, bijvoorbeeld door het ontbreken van een leuning of ongelijke treden.

Op foto 1 is de stabiliteit van de trap dermate aangetast door houtrot (kelderzwam) zodat deze zeer gevaarlijk wordt voor de bewoners.

In een ander pand werden buitenlandse werknemers gehuisvest. Een van hen werd in de kelder ondergebracht, die enkel te bereiken was via een schacht met brandtrap, gevolgd door een steile trap zonder leuning (foto 2 en 3). Een schoolvoorbeeld van hoe het niet moet.



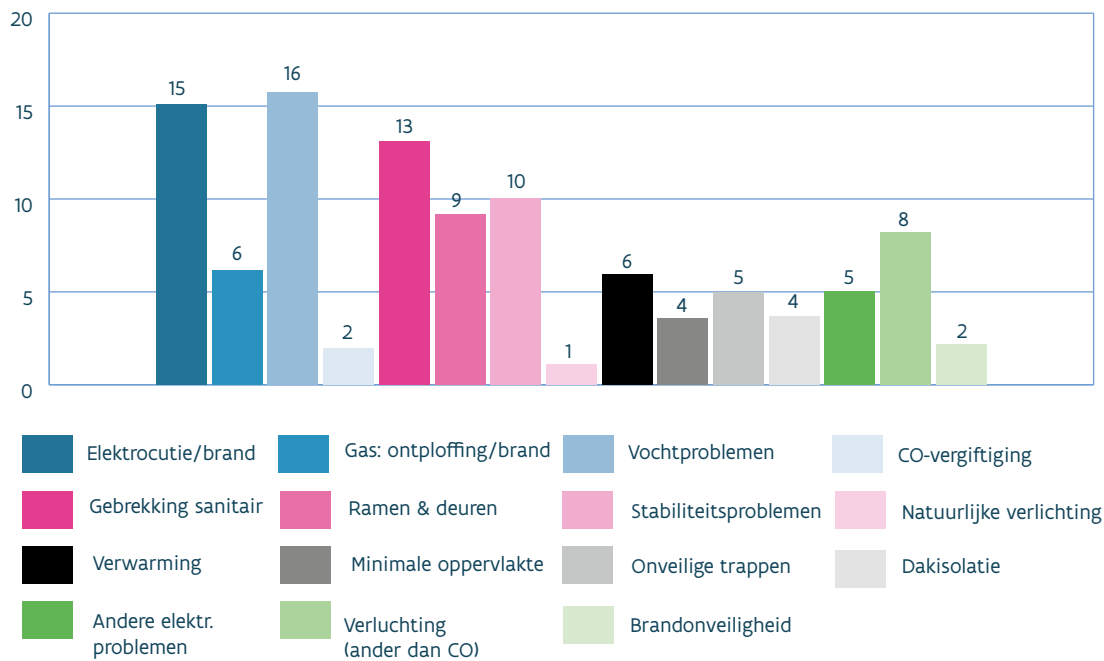
In meer dan een kwart van de gevallen is er een gevaar voor CO-vergiftiging. Dit wordt dikwijls veroorzaakt door slechte of niet goed aangesloten rookgasafvoer. De rookgassen kunnen dan terug binnenkomen in het woongedeelte, met alle gevolgen van dien.

Op foto 4 zien we een slecht aangesloten rookgasafvoer. De afvoer mag niet in dalende lijn gaan. Bovendien is er een gasgeiser type A aanwezig, wat thans verboden is. Foto 5 toont dat de muurdoorvoer niet correct afwerkt (afgedicht) is zodat de rookgassen ook hier terug te woning in zouden kunnen komen.

Bij de **navolgende vaststellingen** bestaat de top 3 uit dezelfde gebreken, zij het dat vochtproblemen hier op nummer één staan (15,77%). De gebrekkige elektrische installatie volgt op de tweede plaats (15,18%), voor sanitair. Vochtproblemen zijn dikwijls moeilijk aan te pakken. De oorzaak is niet steeds duidelijk en een aangepaste behandeling niet altijd eenvoudig of goedkoop. Om deze reden staat het gebrek vocht hier op plaats één. 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 verluchtungs- en/of ventilatiemogelijkheden zijn. Hieruit blijkt wederom het resultaat van de herstelverplichting.

### Meest voorkomende gebreken - navolgende acties



## De kwalificatie van het pand na het onderzoek

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

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

Er dient benadrukt te worden dat de kwaliteitsvereisten uit de Vlaamse Wooncode elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zijn.

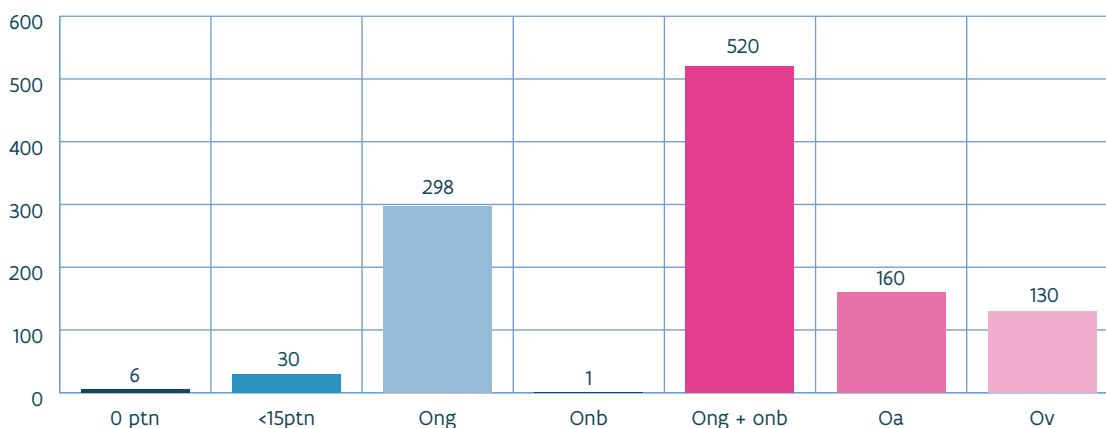
Woningen die niet aan deze minimale normen voldoen, leveren op korte of lange termijn gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners op en in die gevallen is er dus sprake van een zeer lamentabele woonsituatie. Woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen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

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

Bij de **aanvankelijke vaststellingen** zijn 520 van de 904 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag zowel ongeschikt als onbewoonbaar (= 57,52%). Dit is een stijging met 7 % ten opzichte van 2016. Wanneer we daarbij nog de 298 enkel ongeschikte woonentiteiten voegen en één onbewoonbare (maar niet ongeschikte<sup>26</sup>), komen we in totaal op 819 woonentiteiten (90,60%) van de 904 onderzochte woonentiteiten met technisch verslag die minstens 15 strafpunten behalen en/of een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners inhouden. Slechts 36 onderzochte woonentiteiten haalden minder dan 15 strafpunten. Zes daarvan hadden zelfs geen enkel strafpunt.

Op het vlak van de bezettingsnorm (maximaal toegelaten bezetting) werd voor 160 entiteiten de onaanangepastheid vastgesteld (17,70%) en voor 130 entiteiten de overbewoondheid (14,38%).

### Resultaat van de actie - aanvankelijke acties



Bij de **navolgende acties** liggen deze cijfers uiteraard een stuk lager. Slechts 293 van de 1063 onderzochte entiteiten met technisch verslag is dan nog ongeschikt en/of onbewoonbaar (27,56%). Dit ligt in dezelfde lijn als de resultaten van 2015. 62 entiteiten waren nog onaanangepast (5,83%) en 20 entiteiten waren nog overbewoond (1,88%). Uiteraard worden die dossiers verder opgevolgd. Een herstellvordering is immers pas zonder voorwerp wanneer de woning volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten; dit zijn zowel de

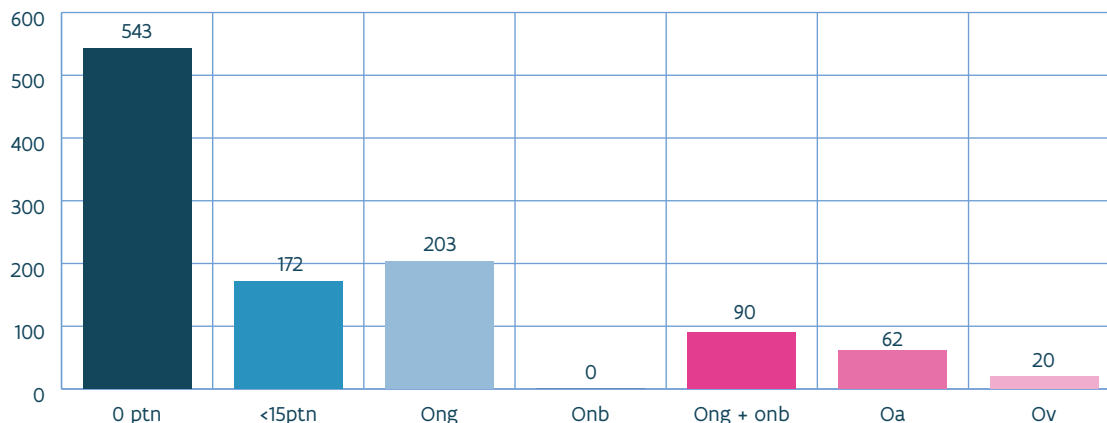
objectgebonden vereisten (0 strafpunten) als de subjectgebonden vereisten (geen overschrijding van de bezettingsnorm).

Belangrijk is ook dat voor 543 woonentiteiten bij een navolgende controle een technisch verslag met 0 strafpunten werd opgesteld en voor 172 woonentiteiten een technisch verslag met minder dan 15 strafpunten. (zie ook verder punt 3.2).

<sup>26</sup> In sommige gevallen is het mogelijk dat een woonentiteit geen 15 strafpunten scoort, maar toch onbewoonbaar is. Denk bijvoorbeeld aan een algemeen vochtprobleem dat maximaal 9 strafpunten kan veroorzaken, maar toch een dermate grote impact op de gezondheid heeft dat het een onbewoonbaarheid verantwoordt.



## Resultaat van de actie - navolgende acties



## 2.1.5. DE VERHUURDERS

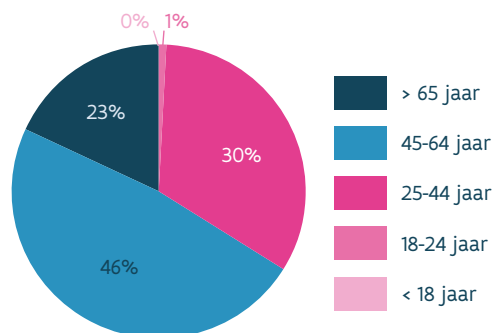
In totaal werden in 2016 **1.341 verhuurders, tehuur-stellers of terbeschikkingstellers geverbaliseerd**<sup>27</sup>. Het gaat hierbij over personen die zowel bij aanvankelijke als navolgende vaststellingen geverbaliseerd kunnen zijn. Wanneer een pand door meerdere personen wordt verhuurd, worden die allemaal meegeteld. Ook wanneer zowel een vennootschap als de zaakvoerder van die vennootschap geverbaliseerd worden, worden zij beiden meegeteld.

Van de 1.341 geverbaliseerde verhuurders waren er 215 **rechtspersonen** (16,03%), wat een gevoelige stijging is ten opzichte van 2015 (6,80%). Hier is mogelijk een link te trekken met het aantal buitenlandse werknemers dat in veel gevallen door vennootschappen gehuisvest wordt. Ook immobiliënkantoren zitten in deze cijfers.

Er werd bij de aanvankelijke vaststellingen ook 1 pand van een **sociale verhuurder** (sociaal verhuurkantoor) gecontroleerd. De controle vond plaats na een kantschrift op vraag van de lokale politie en er bleken geen gebreken te zijn. Er werd ook 1 **tehuursteller** geverbaliseerd. Het betrof hier een brouwerij die de handelszaak samen met de bovenliggende woonentiteit te huur aanbood. Op het moment van de hercontrole stond de woonentiteit leeg.

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. Er zijn amper verhuurders die jonger zijn dan 25 jaar. Geen enkele verhuurder was jonger dan 18 jaar.

### Leeftijd verhuurders



<sup>27</sup> Hieronder zal steeds de term 'verhuurders' worden gebruikt, waarmee zowel verhuurders, terbeschikkingstellers als tehuurstellers worden bedoeld.

	18-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar of ouder
<b>CNVBB</b>	1	1	3	1
<b>Kamer</b>	3	79	104	40
<b>Eengezinswoning</b>	3	71	128	102
<b>Appartement/ studio</b>	6	199	304	131

## 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.

*“Het valt hierbij op dat verweerder bij zijn verhoor en/of confrontatie geen enkele uitleg gaf aangaande de werkelijke woonplaats van de vermoede bewoonster van de bovenverdieping, noch aangaande de aanwezigheid van mannenkleren en toiletgerief en het gebruik van de keuken. Het gaat niet op te stellen dat een gegeven niet afdoende vast staat door de loutere bewering dat het niet vast staat. Wanneer er bepaalde overeenstemmende vermoedens worden vastgesteld -verklaringen van de betrokkenen alsook de aanwezigheid van persoonlijke eigendommen van potentiële bewoners en daadwerkelijk gebruik van de ruimten als een woning - is het aan verweerder om deze vermoedens te ontkrachten. Doet verweerder dit niet, volstaan deze met elkaar overeenstemmende vermoedens als voldoende bewijs. Deze rechtbank oordeelt dat sprake is van “bewoning”.”*

**(Burgerlijke rechtbank te Dendermonde 21 oktober 2016, nr. 15/1584/A, p 8)**

In de door de wooninspecteurs in 2016 geverbaliseerde panden werden 2.838 bewoners aangetroffen. Dit zijn er 447 meer dan in 2015. Gemiddeld werd een woonentiteit bewoond door 2,12 bewoners (tegenover 1,95 in 2015). Er is dus een stijging waar te nemen van het

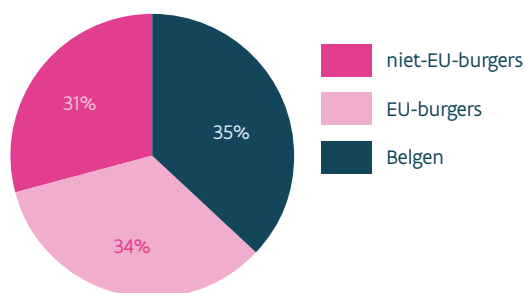
Het verhuren van een woning die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet is enkel mogelijk met een renovatiehuurovereenkomst in de zin van artikel 8 van de Woninghuurwet. Opdat de verhuurder niet strafbaar zou zijn op basis van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, moet voldaan zijn aan alle voorwaarden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

gemiddeld aantal bewoners per woonentiteit. Uiteraard verschillen deze gemiddelden per woningtype: een kamer heeft een gemiddelde van 1,68 bewoners, een appartement/studio heeft een gemiddelde van 2,15 bewoners en een eengezinswoning tot slot heeft een gemiddelde van 3,01 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 989 Belgen aangetroffen, 969 EU-burgers (niet-Belgen) en 861 niet-EU-burgers. Het aandeel van de onderscheiden groepen groeit meer naar elkaar toe. In onderstaande grafiek zijn enkel bewoners opgenomen waarvan de nationaliteit effectief vastgesteld kon worden.

In totaal werden 79 verschillende nationaliteiten aangetroffen bij de bewoners.

### Nationaliteit bewoners



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

Land	Aantal bewoners 2016	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2016	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2015	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2014	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2013
Bulgarije	120	12,38%	19,13%	19,59%	19,03%
Cyprus	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Denemarken	2	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%
Duitsland	10	1,03%	0,12%	1,40%	0,61%
Estland	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Finland	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%
Frankrijk	22	2,27%	1,74%	1,78%	1,58%
Griekenland	8	0,83%	0,25%	1,27%	0,61%
Hongarije	6	0,62%	0,12%	1,40%	1,33%
Ierland	0	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%
Italië	16	1,65%	1,61%	1,91%	2,42%
Kroatië	0	0,00%	0,37%	1,15%	0,24%
Letland	0	0,00%	3,23%	1,65%	0,73%
Litouwen	1	0,10%	2,98%	1,15%	0,97%
Luxemburg	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Malta	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nederland	85	8,77%	14,53%	13,49%	13,70%
Oostenrijk	0	0,00%	0,25%	0,00%	0,00%
Polen	217	22,39%	16,89%	18,70%	22,18%
Portugal	16	1,65%	7,95%	4,71%	3,76 %
Roemenië	346	35,71%	23,48%	19,85%	21,45%
Slovenië	1	0,10%	0,12%	0,13%	0,00%
Slowakije	69	9,91%	3,85%	5,98%	6,42%
Spanje	40	4,13%	1,61%	4,83%	2,67%
Tsjechië	2	0,21%	0,62%	0,13%	0,97%
Verenigd Koninkrijk	5	0,52%	0,87%	0,64%	1,21%
Zweden	3	0,31%	0,25%	0,00%	0,00%

54

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 maar liefst 70,48% van het totale aantal EU-burgers (niet-Belgen) uit. Vooral het aantal aangetroffen Roemenen is sterk gestegen. Dit is vooral te danken aan een specifiek dossier met seizoenarbeiders, waarover elders in dit jaarverslag bericht wordt, waarbij meer dan 100 personen met Roemeense nationaliteit aangetroffen werden.

Bij de niet-EU-burgers wordt de grootste groep gevormd door bewoners uit Afghanistan (75), Servië (43) en Marokko (97). Uit de oorlogslanden Syrië en Irak kwamen respectievelijk 30 en 38 bewoners.

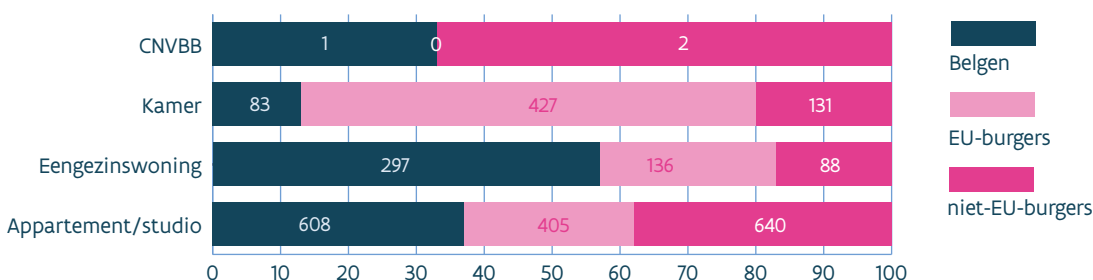
Van 30 bewoners kon de nationaliteit niet vastgesteld worden; 2 bewoners waren vaderlandsloos (zonder nationaliteit). Sinds 2016 is er een nieuwe categorie ingevoerd, namelijk 'vluchteling'. Hoewel dit op zich geen nationaliteit is, wordt meer en meer vastgesteld

dat aangetroffen bewoners een identiteitsdocument bij zich hebben waarop de term 'vluchteling' gebruikt wordt. In sommige gevallen is er nog een verwijzing naar bijvoorbeeld land van herkomst, maar dit geeft geen zekerheid over de nationaliteit. In 2016 werden er 75 personen op deze manier geregistreerd. Zij leefden voornamelijk in appartementen of studio's.

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)<sup>28</sup>. Door het vrij verkeer van werknemers in de EU, zijn het vooral goedkope Oost-Europeanen die de weg naar hier vinden.

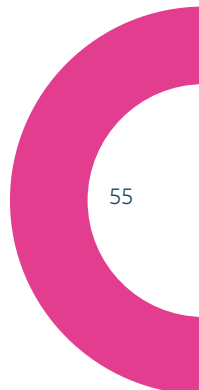
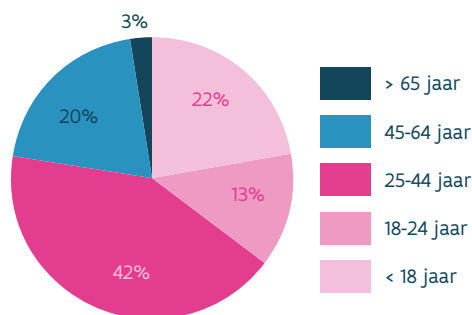
### Nationaliteit bewoners volgens woningtype



Vervolgens kijken we naar de **leeftijd van de bewoners**<sup>29</sup>: de grootste groep van bewoners wordt gevormd door de leeftijdscategorie 25 tot 44 jaar (42,11%). Iets meer dan één op vijf van de bewoners (22%) 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. Maar liefst 25 bewoners waren op het moment van de vaststellingen nog niet 1 jaar oud. Deze problematiek werd eveneens sterk benadrukt door het Kinderrechtencommissariaat in hun nieuw dossier '(n)ergens kind aan huis. Dak- en thuisloosheid vanuit kindperspectief'.<sup>30</sup> Onbewoonbare woningen waarin kinderen leven, verdienen prioritaire aandacht op vlak van herhuisvesting. De groep bewoners boven 65 jaar is een duidelijke minderheid. De oudste bewoner was 100 jaar. Procentueel gezien liggen de cijfers in de lijn van deze van 2015.

De gemiddelde leeftijd van de bewoners bedraagt afgerond 31 jaar.

### Leeftijd bewoners



28 Zie hierover uitgebreid Jaarverslag 2012 Vlaamse Wooninspectie, p. 44, [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

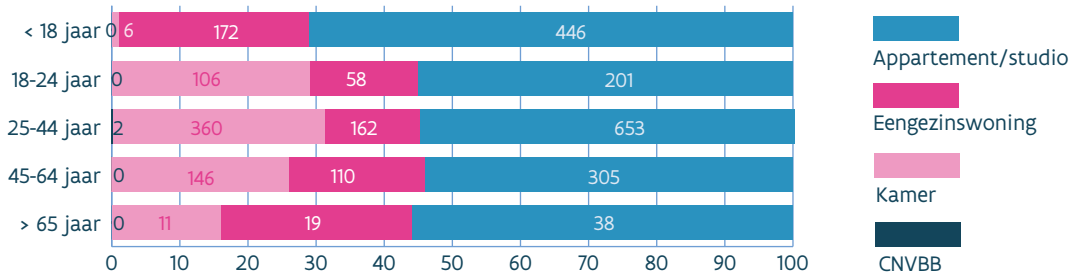
29 Uiteraard wordt hier enkel rekening gehouden met bewoners waarvan de leeftijd gekend is.

30 <https://www.kinderrechtencommissariaat.be/actueel/studiedag-nergens-kind-aan-huis>

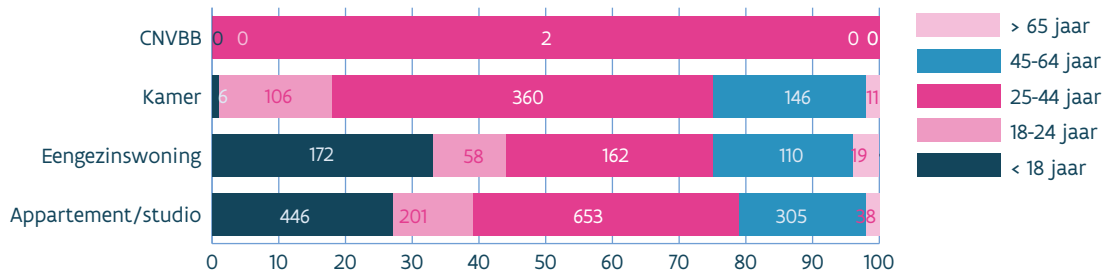
Interessant om te bekijken is ook de verdeling op basis van leeftijd volgens de verschillende woningtypes. Hieruit blijkt onder meer dat procentueel gezien het

overgrote deel van minderjarigen in appartementen of studio's verblijft.

### Leeftijd bewoners volgens woningtype (1)



### Leeftijd bewoners volgens woningtype (2)



56

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.

## 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, terwijl de woningkwaliteit absoluut niet voldoet. De huurprijzen van gerenoveerde panden zijn in dat opzicht minder relevant.

### Gemiddelde huurprijs AANVANKELIJKE vaststellingen

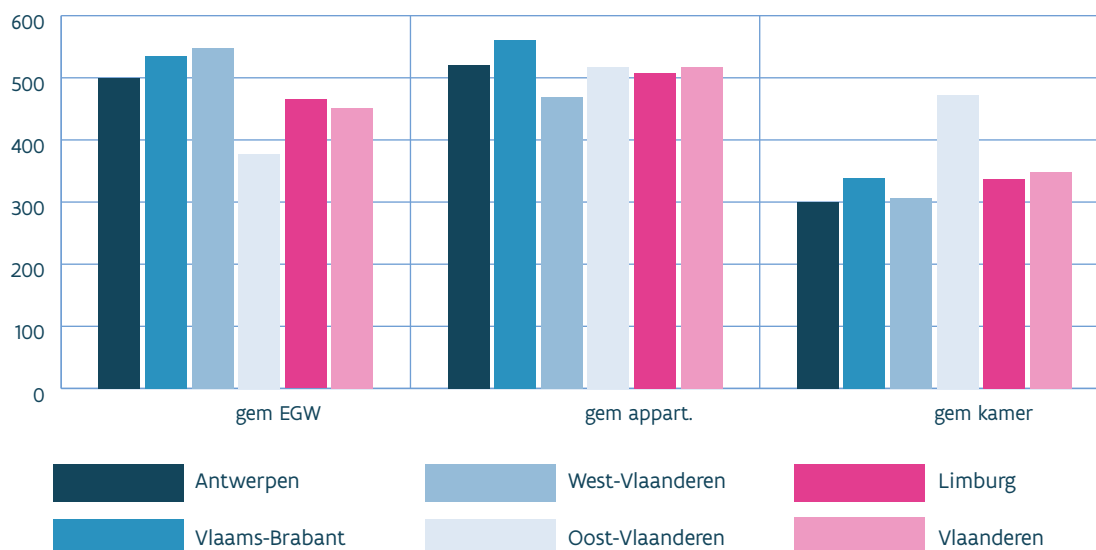
	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
<b>Antwerpen</b>	€ 500,27	€ 524,27	€ 299,51
<b>Vlaams Brabant</b>	€ 535,38	€ 560,34	€ 339,38
<b>West-Vlaanderen</b>	€ 547,67	€ 469,59	€ 307,11
<b>Oost-Vlaanderen</b>	€ 377,14	€ 517,15	€ 472,93
<b>Limburg</b>	€ 465,00	€ 507,87	€ 336,67
<b>VLAANDEREN</b>	€ 451,57	€ 517,00	€ 347,73

In 53,87 % van de aanvankelijke vaststellingen was er voor de woonentiteit een huurprijs gekend. Voor de eengezinswoningen ging het om 95 entiteiten, voor appartementen en studio's om 251 entiteiten en voor kamers om 141 entiteiten.

Ten opzichte van 2015 valt het op dat de gemiddelde huurprijs op Vlaams niveau voor een appartement of

studio met 47,56 euro gestegen is en boven de grens van 500 euro uitkomt. Mogelijk komt dit door het feit dat appartementen en studio's zeer gegeerd zijn de verhuurder hierdoor een hogere prijs vraagt. Dit gegeven zullen we komende jaren opvolgen om te kunnen beoordelen of dit effectief een trend is. Voor eengezinswoningen en kamers zijn de huurprijzen stabiel gebleven.

### Huurprijs: gemiddelde - 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.

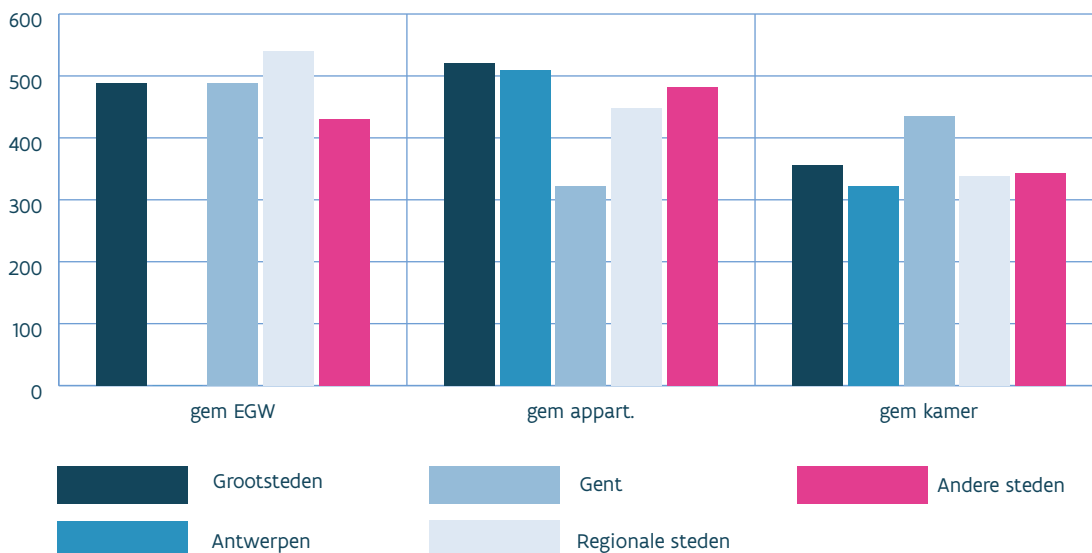
Wanneer we dan de cijfers bekijken volgens regionale spreiding, geeft dit volgend beeld.

#### Gemiddelde huurprijs - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Grootsteden	€ 489,12	€ 520,23	€ 356,16
Antwerpen	€ -*	€ 508,99	€ 321,79
Gent	€ 489,15	€ 565,88	€ 435,00
Regionale steden	€ 539,46	€ 479,80	€ 338,60
Andere steden en gemeenten	€ 430,48	€ 537,25	€ 343,67

\* Voor de stad Antwerpen kon er voor een eengezinswoning geen huurprijs vastgesteld worden in 2016

#### Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens regionale spreiding



58

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 2013<sup>31</sup>.

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.

	Grote Woononderzoek 2013 <sup>32</sup>	Geïndexeerd bedrag 31/12/2015 <sup>33</sup>
Eengezinswoning	€ 597,00	€ 616,84
Appartement	€ 560,00	€ 567,10
Studio, loft of kamer	€ 449,00	€ 454,69

31 Heylen K., Grote woononderzoek 2013. Deel 2: deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be), p. 16.

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

33 Indexcijfer december 2015: 103,54.

## 2.2. DE HERSTELVORDERING

Het opstellen van processen-verbaal die tot strafrechtelijke vervolging kunnen leiden, is slechts één van de doelstellingen van de Vlaamse Wooninspectie. Om ook in de strafrechtelijke procedure volop de verbetering van de woningkwaliteit te kunnen nastreven, worden door de wooninspecteurs in prioritaire dossiers steeds herstellvorderingen opgesteld.

In 2016 werd voor 253 panden een herstellvordering opgesteld, goed voor 777 woonentiteiten. Het aantal panden waarvoor een herstellvordering opgesteld werd, ligt iets lager dan in 2015 (279). Dat er wel meer woonentiteiten in de herstellvordering inbegrepen zijn (728 in 2015), betekent dat er gemiddeld gezien grotere panden aangepakt worden.

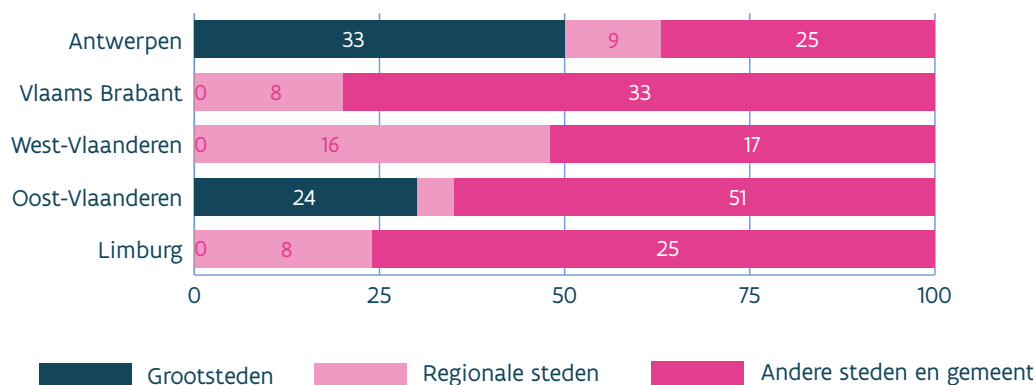
Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering op 9 september 2007 werden 2.477 herstellvorderingen opgesteld, die in totaal 7.738 woonentiteiten vertegenwoordigen.

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

Werkjaar	Panden met HV	Entiteiten met HV
7	126	380
8 <sup>34</sup>	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
15 – 2016	253	777
<b>TOTAAL</b>	<b>2.477</b>	<b>7.738</b>

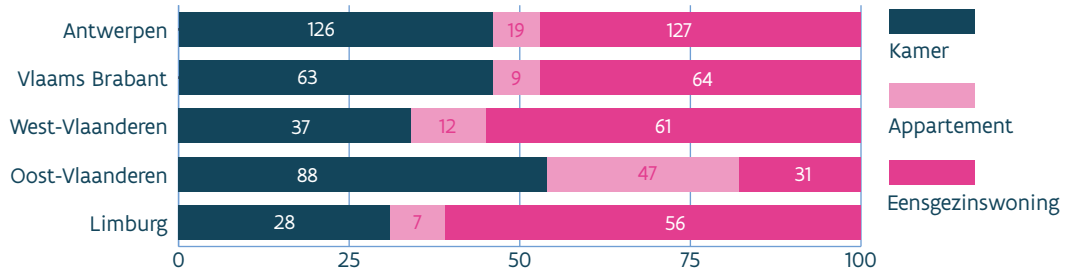
PANDEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	21,52%	22,53%
Regionale steden	18,53%	17,79%
Andere steden en gemeenten	60,13%	59,68%
WOONENTITEITEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	28,43%	33,72%
Regionale steden	20,80%	19,82%
Andere steden en gemeenten	50,77%	46,46%

### Herstellvordering: verdeling volgens ligging

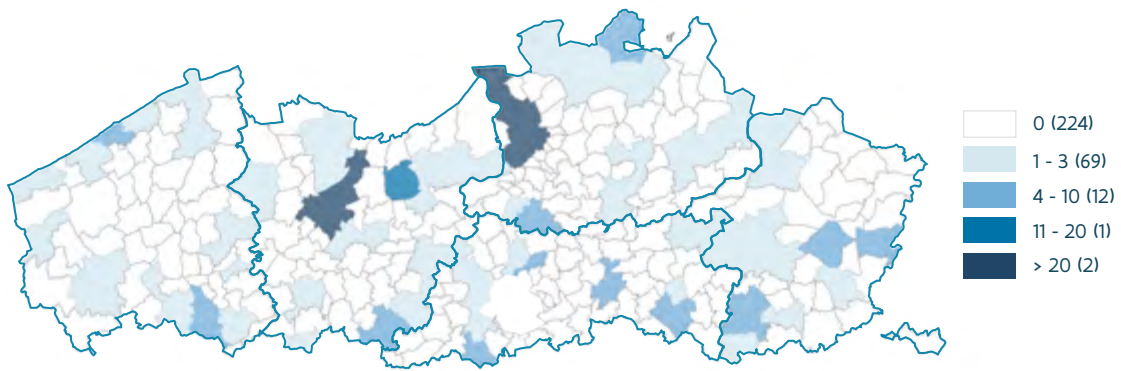


34 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden. Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 282 panden met herstellvordering en 947 woonentiteiten met herstellvordering.

**Herstelvordering: verdeling volgens woningtype**

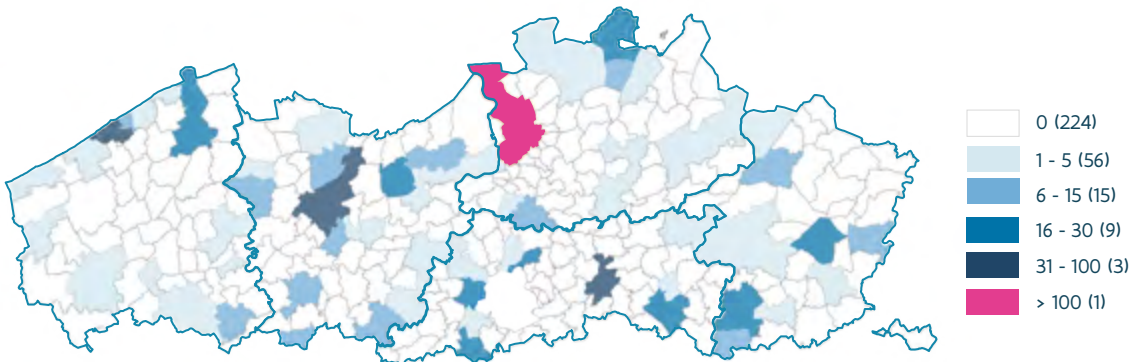


**Aantal panden waarvoor een herstelvordering werd opgesteld**



60

**Aantal woonentiteiten waarvoor een herstelvordering werd opgesteld**



Volgens de gegevens van de Vlaamse Wooninspectie werden er ook in 2016 geen herstellvorderingen opgesteld door gemeenten (college van burgemeester en schepenen). Wel sloot het college van burgemeester en schepenen zich in 36,76% van de gevallen aan bij de herstellvordering van de wooninspecteur. Vooral in de steden en gemeenten die zwaar inzetten op woningkwaliteit zien we dat er zeer regelmatig aangesloten wordt door het college van burgemeester en schepenen, met de stad Antwerpen als uitschieter (70%).

Het aansluiten bij de herstellvordering van de wooninspecteur door het college van burgemeester en schepenen is een belangrijk signaal voor de overtreder dat zowel de gewestelijke als de lokale overheid het herstel van het pand nastreeft. Het maakt ook duidelijk dat de lokale overheid een woningkwaliteitsbeleid voert of hiervan minstens het belang inziet. Enkel al omwille van deze signaalfunctie is de aansluiting bij een herstellvordering van de wooninspecteur aan te raden.

## 2.3. DE VERZEGELING

De wooninspectie werkt binnen een strafrechtelijk kader en het is niet ongebruikelijk dat een gerechtelijke verzegeling in opdracht van het parket of een onderzoeksrechter wordt bevolen wanneer het pand onveilig voor de bewoners is. De politie neemt dan de nodige maatregelen om deze verzegeling uit te voeren. Ook de burgemeester kan tot verzegeling overgaan op basis van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet.

In de Vlaamse Wooncode is echter ook voorzien dat de wooninspecteur kan overgaan tot administratieve verzegeling. Deze mogelijkheid is ook ingeschreven voor de burgemeester en verschilt van de mogelijkheid die hij heeft op basis van de Nieuwe Gemeentewet. De bepaling hieromtrent is opgenomen in artikel 20 § 4 van de Vlaamse Wooncode en de beslissing om dit toe te passen ligt bij de wooninspecteur of burgemeester. Indien het pand nog bewoond is, kan deze verzegeling gepaard gaan met een gedwongen uitdrijving en neemt de burgemeester de nodige initiatieven met het oog op de herhuisvesting van de bewoners in kwestie.

In 2016 heeft de wooninspecteur in samenwerking met het lokale bestuur en de politie voor de eerste keer een pand verzegeld om een einde te stellen aan de voortdurende verhuur van niet conforme woonentiteiten. Het dossier was verwickeld in een langdurige gerechtelijke procedure omwille van de complexe stedenbouwkundige toestand, waardoor er nog geen herstelmaatregel werd opgelegd door de rechter. In 2015 is de eigenaar van het pand een eerste maal strafrechtelijk veroordeeld,

maar dat heeft hem niet weerhouden om verder te verhuuren en nieuwe huurcontracten af te sluiten.

De wooninspecteur, de gemeente, politie en het OCMW hebben de handen in elkaar geslagen om een einde te stellen aan deze situatie. Het was noodzakelijk om hier gecoördineerd op te treden, aangezien het een groot pand is met 22 kamers en 1 appartement, waarvan het merendeel nog bewoond werd. Het OCMW heeft vooraf aan de verzegeling met de bewoners gecommuniceerd en geholpen met het zoeken naar een nieuwe huisvesting. De gemeentelijke diensten hebben administratieve besluiten genomen en hebben op de dag van de verzegeling gezorgd voor logistieke ondersteuning. De gemeentelijke dienst heeft overgebleven etensresten uit de woonentiteiten verwijderd en alle ramen en deuropeningen met een houten plaat dicht geslagen. De wooninspecteur heeft de verzegeling aangeplakt en het besluit tot verzegeling overgemaakt aan de eigenaar. De politie heeft de ontzegeling, die onder bepaalde voorwaarden werd toegestaan, verder opgevolgd. De communicatie tussen de verschillende diensten verliep uitstekend en alle betrokken partijen hebben op hun manier bijgedragen tot het welslagen van de actie. U vindt nog enkele foto's vlak voor aanvang van hoofdstuk 2.

De Vlaamse Wooninspectie zal in 2017 verder onderzoeken of het instrument van de administratieve verzegeling juridisch aangepast moet worden om een ruimere toepassing mogelijk te maken.

Hieronder vindt u eveneens een bijdrage over het verloop van de feiten, geschreven door **Marc Rooijer**, hoofdinspecteur bij de lokale politie te Dilbeek.

*“De eigenaar van een omgebouwde paardenstal verhuurde al geruime tijd kamers aan minder goeude personen. De huurders hadden geen alternatief op de reguliere woningmarkt, waardoor ze zich noodgedwongen tevreden moesten stellen met een kamer die niet voldeed aan de minimum woonkwaliteitsnormen. De bewoners en de eigenaar zorgden geregeld voor overlast, wat leidde tot vele tussenkomsten door politie. De onaangepaste en ongezonde woonomstandigheden werden een eerste maal door de Vlaamse wooninspectie vastgesteld in 2007, wat pas in 2015 leidde tot een veroordeling. De eigenaar bleef echter de kamers doorverhuren, hoewel deze ernstige gebreken vertoonden.*

*Een klacht van de bewoners en nieuwe vaststellingen door de Vlaamse wooninspectie brachten de zaak in een stroomversnelling. Dankzij een nauwe samenwerking tussen de Vlaamse wooninspectie, gemeentelijke diensten, OCMW en de lokale politie Dilbeek kon het pand eindelijk worden gesloten. Op basis van grondige vaststellingen van de Vlaamse wooninspectie werd het pand onbewoonbaar verklaard door de gemeente. Het betrokken pand werd op 4 mei 2016 ontruimd en verzegeld, waarna de bewoners een alternatieve woonst kregen toebedeeld door het OCMW. De actie werd gecoördineerd door de wijkdienst van de lokale politie Dilbeek. In de nasleep van de actie moest de verzegeling een paar keer worden verbroken, zodat huurders hun resterende bezittingen konden recupereren en zodat de eigenaar zijn pand kon opruimen. Deze opdracht werd door de Vlaamse wooninspectie aan de lokale politie Dilbeek gedelegeerd.*

*Deze zaak is een schoolvoorbeeld van goede samenwerking en verdient zeker navolging. Iedere dienst heeft vanuit zijn eigen expertise bijgedragen tot het welslagen van de actie. Een goede communicatie met alle betrokken partijen en de wil om te slagen zijn echter de grootste succesbepalende factoren geweest.”*

Ook in de pers werd er gecommuniceerd over de verzegeling.

*“DILBEEK - Naar aanleiding van klachten van de bewoners, heeft burgemeester Willy Segers op 2 mei 2016 beslist het pand aan de (...) onbewoonbaar te verklaren. In samenwerking met politie en OCMW werd voor de bewoners een oplossing gezocht.*

*De ontevreden huurders contacteerden begin 2016 de gemeente om de schrijnende toestand aan te kaarten. De procedure voor onbewoonbaarheid werd hierop opgestart. Die maakt het mogelijk dat woningen waarvan de kwaliteit te wensen overlaat, uit de woningmarkt worden gehaald. Het pand gelegen aan het (...) zal dan ook niet meer verhuurd mogen worden alvorens de onbewoonbaarheid van het pand opgeheven wordt. Dat het pand nu pas onbewoonbaar wordt verklaard, is te wijten aan de juridische procedures die nauwgezet gevolgd moesten worden.*

*Het pand werd administratief verzegeld door de Vlaamse Wooninspectie, zodat het in tussentijd niet opnieuw verhuurd kan worden. Alle deuren en vensters werden met planken dichtgespijkers.*

#### *Bewoners*

*De gevolgen van het onbewoonbaar verklaren van het pand zijn ingrijpend. Aangezien het pand niet meer bewoond mag worden, dienen de huidige bewoners elders ondergebracht te worden. In het pand waren 22 kamers en 1 appartement aanwezig. Deze gezinnen dienden allemaal een nieuw onderkomen toegewezen te krijgen. Dit gebeurde in nauw overleg met de politiediensten en het OCMW. Sommigen van de bewoners konden terecht bij familie of vrienden of vonden zelf een alternatief. De resterende bewoners worden dankzij de gezamenlijke inspanningen van gemeente, politie en OCMW opgevangen in een pand dat eigendom is van de gemeente. Deze mensen zullen verder begeleid worden door het OCMW in hun zoektocht naar een nieuwe woonst.”*

**www.persinfo.org, Freddy Kempeneer, 06/05/2016.**



Agentschap Inspectie RW0  
 Wooninspectie Vlaams Brabant  
 Dienstweg 11 bus 24, 3000 Leuven  
 Tel.: 03666 5960  
 e-mail: wooninspectie.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be

Vlaamse overheid 

## BERICHT VAN VERZEGELING

Krachtens artikel 20, §4 van de Vlaamse Wooncode (Bijl. 1), vordergetekende, Els Van de Beek, wooninspecteur bij het Agentschap Inspectie RW0 en aangesteld overeenkomstig artikel 20, §2 van de Vlaamse Wooncode, heb ik de volgende op:

<b>PERCEEL</b>			
Ditzaamse nr. gemeente:	0700	Kiliseek	
Uitsluitingsnummer (s. 107 Gemeentewet):			
Kadastrale gemeente:	Alders	Seine	(nummer)

en dit oetz volgende (indien van toepassing) artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode:

**Ongereguleerd:** Het pand wordt volledig verzegeld. De hoofdeindekluur van de eikenhouten werd afgevoerd en de bodemkruis van het water werd deels gedraaid.

De verbouwen, de vloer opent, de bodem van het metsel van opstal of erfpaal, de smetgetuigen of de bewaarder kunnen niet een getuigenverklaring afgeven hierin dat de volgende op de schriftelijke kennisgeving van de verzegeling bij de meester beroep aantekenen.

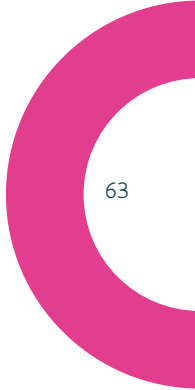
Het verspreidheids moet, om onwettelijk te zijn, met een bevestigde zending verbuurd worden. Het dient te worden ingediend op het adres:  
 Agentschap Woning Vlaanderen, Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1200 Brussel.

**Let op:**  
 De doorbreking van de verzegeling wordt getuigenverklard met een maand in de zin van artikel 283 tot en met 288 van het Strafwetboek.  
 In de openbare regels verboden wordt gestraft met gevangenisstraf van zes maanden tot twee jaar, en anderszels de bewaarder zelf is of de openbare ambtenaar die de verzegeling heeft (ge)laid of vernield, wordt hi gestraft met gevangenisstraf van een jaar tot drie jaar.  
 Poging tot dat verboden wordt in het eerste geval van dit artikel gestraft met gevangenisstraf van drie maanden tot een jaar, en in het tweede geval met gevangenisstraf van zes maanden tot twee jaar.

Voor extra informatie kan u schrijven tot de wooninspectie op woonveld adres.

Geduan te: Handtekening  
 op: 04/05/2016

1 Art. 20, §4 VWC en art. 22 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de tenuitvoer en veldgebieden voor wooninspectie van 02/07/2013.  
 2 Art. 284 SW.





*“Het hof stelt vast dat de rechtstreeks dagende partij geenszins aantoonde dat hij redelijkerwijze niet in de mogelijkheid was om de herstellvoorwaarden uit te voeren.*

*Vooreerst dient vastgesteld dat door de woning na uitspraak van het arrest van 11.12.2013 te verkopen, vooraleer het bevolen herstel werd uitgevoerd, de rechtstreeks dagende partij welbewust zelf de naleving ervan heeft bemoeilijkt.*

*Deze verkoop impliceert ook geen onmogelijkheid om zijn verplichtingen na te komen, nu de huidige eigenaar(s) zich niet kunnen verzetten tegen een regelmatige uitvoering van het bevolen herstel.*

*De rechtstreeks dagende partij kan zich evenmin beroepen op het feit dat de kopers van de woning de nodige werken nog niet hebben uitgevoerd. Het hof wijst in dat verband op de “akte herstelmaatregel” die notarieel werd gemaakt op 29.04.2014 en waarin duidelijk wordt gestipuleerd dat de kopers zich ertoe hebben verbonden de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren “onverminderd de verplichtingen van vorige eigenaars, dewelke ongewijzigd blijven ten aanzien van door hen gepleegde overtredingen”. In dat verband moet ook worden gewezen op artikel 20quater Vlaamse Wooncode dat verplicht om dergelijke akte op te stellen waarin wordt vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om “met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder” de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, § 7, tweede lid. De rechtstreeks dagende partij toont op geen enkele manier aan welke redelijke inspanningen hij zou hebben ondernomen om zelf*

*aan zijn verplichtingen te voldoen, noch dat de kopers zich hiertegen op enigerlei wijze zouden hebben verzet.*

*De rechtstreeks dagende partij kan zich evenmin beroepen op het feit dat de eisers tot herstel (nog) niet zelf zijn overgegaan tot herstel. De wet voorziet immers een mogelijkheid tot ambtshalve uitvoering voor de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen (artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode) voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd. Dit is slechts een mogelijkheid en de verplichting tot uitvoeren van de herstelmaatregelen ligt steeds in de eerste plaats bij de overtreder.*

*Zijn ingeroepen financiële toestand maakt tenslotte ook geen onmogelijkheid uit voor de rechtstreeks dagende partij om de hem opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren. Zoals gezegd toont de rechtstreeks dagende partij immers op geen enkele manier aan welke redelijke inspanningen hij heeft ondernomen om aan deze verplichtingen te voldoen. Bovendien werden de Vlaamse wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen in conclusie terecht op dat de door hem ingeroepen precaire financiële toestand ook niet aangetoond wordt en ernstig kan worden betwijfeld nu uit de neergelegde stukken blijkt dat een aanzienlijk bedrag werd betaald voor de woning en de rechtstreeks dagende partij ook nog eigenaar is van ander onroerend goed, hetgeen door hem ter terechtzitting ook niet werd betwist.”*

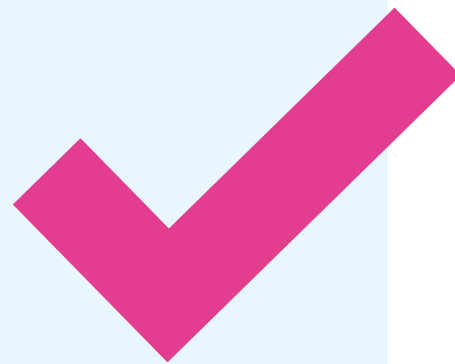
**(Hof van Beroep te Antwerpen, 10 januari 2016, nr. C/83/2016, p. 21-22)**

Overtreders blijven zich soms ook na hun veroordeling verweren tegen hun herstellplicht. In deze zaak riep betrokkene de onmogelijkheid in om aan de uitvoering te kunnen voldoen. De klassieke argumenten werden aangegrepen, maar ook afgewezen door de rechter (zie verder 3.2.1).

# 3 DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Het einddoel van de dubbele taakstelling van de Vlaamse Wooninspectie is enerzijds het bekomen van een veroordeling en anderzijds het streven naar herstel. Indien de overtreder een vlotte medewerking weigert, verenigen beide punten zich in de rechterlijke uitspraak.

In dit deel bekijken we welke resultaten er werden geboekt bij de realisatie van 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 2016 **93 strafrechtelijke uitspraken ten gronde** (59 vonnissen van de correctionele rechtbanken en 34 arresten van hoven van beroep). Van die 93 strafrechtelijke uitspraken werden er 62 definitief (kracht van gewijsde - KvG).

Twee op drie gerechtelijke uitspraken werd dus definitief; in de andere gevallen werd hoger beroep of voorziening in cassatie aangetekend. Daarenboven kreeg ongeveer de helft van de definitieve uitspraken dit sta-tuut pas in hoger beroep. Dit geeft aan dat overtreders die gedagvaard worden voor de strafrechter vaak hardnekkig zijn en zich ook niet zomaar neerleggen bij een veroordeling.

		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
<b>Antwerpen</b>	AN	21	8	20	0	2	17	1	3	0
	ME	7	4	5	0	1	3	1	0	0
	TU	3	3	5	0	1	4	2	0	0
<b>Vlaams-Brabant</b>	HV	7	0	2	0	0	1	0	0	0
	LE	1	2	3	0	1	1	0	1	0
<b>West-Vlaanderen</b>	BG	2	3	4	0	0	2	0	0	0
	VU	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	KO	5	3	7	0	1	5	0	0	0
<b>Oost-Vlaanderen</b>	IE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	GE	5	6	7	0	0	7	0	0	0
	DE	3	1	3	0	0	2	0	1	0
<b>Limburg</b>	OU	2	0	1	0	1	1	0	0	0
	HA	3	4	5	0	1	3	0	0	0
	TG	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>59</b>	<b>34</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>46</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

In geen enkele definitieve uitspraak werd(en) de betrokkene(n) vrijgesproken. Wel werd de strafvordering in 2 gevallen vervallen verklaard. Eenmaal wegens het overlijden van de gedagvaarde partij en eenmaal wegens het voorafgaandelijk betalen van een minnelijke schikking.

In 8 van de 62 definitieve veroordelingen 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. Dit aantal ligt laag, wat aantoont dat krotverhuur ook door de rechtbanken als ernstig beschouwd wordt. Dit blijkt ook uit het aantal uitspraken in kracht van gewijsde waarbij de rechter eveneens de verbeurdverklaring van huurgelden uitspreekt. Bij 50 rechterlijke beslissingen was dit het geval (80,65%). In 5 gevallen werd ook het pand van inbreuk 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)<sup>35</sup> en het **sepot** tot de mogelijkheden.

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 30 minnelijke schikkingen die door parketten in 2016 werden voorgesteld aan overtreeders lag de gemiddelde minnelijke schikking op 3.097,77 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 of de verhuring heeft gestopt<sup>36</sup> (dit was in 69 van de 161 gevallen de sepotgrond) of wegens andere prioriteiten bij het vervolgingsbeleid (16 van de 161 gevallen).

## Overzicht doorheen de jaren

Het resultaat van acties van de Vlaamse Wooninspectie is dikwijls pas enkele jaren later zichtbaar. Het onderzoek door het parket neemt tijd in beslag, net zoals de eigenlijke juridische procedure. Ook de effectieve uitvoering van herstel vergt soms enige tijd.

In onderstaande tabel is getracht om toch een overzicht te geven. Het betreft dossiers (aanvankelijke vaststellingen op pandniveau) die opgestart zijn tussen 1/2/2012 en 19/3/2017.

Aantal panden	1542	Verh in %
<b>Panden met herstellvordering (HV)</b>	1299	84,2%
<b>Panden met HV in onderzoek</b>	592	45,6%*
<b>Panden met HV en minnelijke schikking</b>	50	3,8%*
<b>Panden met HV en sepot</b>	389	29,9%*
<b>Panden met HV en strafrechtelijke dagvaarding</b>	268	20,6%*
<b>Aantal panden hersteld</b>	618	47,6%*
<b>Aantal panden met HV hersteld zonder strafrechtelijke procedure</b>	88	6,8%*
<b>Aantal panden met HV en strafrechtelijke procedure waarbij HV zonder voorwerp (herstel)</b>	62	4,8%*
<b>Aantal sepot's wegens herstel</b>	247	63,5%**

\*Verhouding berend t.a.v. aantal panden met HV

\*\*Verhouding berekend t.a.v. totaal aantal sepot's

35 Artikel 216bis Wetboek van Strafvordering.

36 Het stopzetten van de verhuur maakt dat het eigenlijk misdrijf niet meer gepleegd wordt, maar dit betekent niet noodzakelijk dat er ook herstel is doorgevoerd. In die gevallen zal de wooninspecteur een burgerlijke dagvaarding uitbrengen.

Uit deze tabel blijkt dat ongeveer de helft van de panden met herstellvordering waarvoor de aanvankelijke vaststelling gebeurde vanaf 2012 ondertussen hersteld is. In 45,6% van de gevallen is het parket nog met het onderzoek bezig. In één op 4 gevallen dagvaardde het parket of sloot het een minnelijke schikking af. Ongeveer 30% van de dossiers met betrekking tot panden waarop een herstellvordering rust, werd geseponneerd.

In twee op de drie gevallen gebeurde dit omdat het pand ondertussen hersteld was. Dit onderstreept duidelijk dat de herstellvordering, gekoppeld aan mogelijke strafrechtelijke vervolging, een effectieve incentive is voor de overtreder om te herstellen. In 5% van de gevallen werd tijdens de strafrechtelijke procedure, maar voor de uitspraak, alsnog hersteld.

## 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 herstellverwezenlijkingen (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. Correctioneel

		Aantal uitspraken over HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
<b>Antwerpen</b>	AN	26	20	6	13
	ME	9	6	1	2
	TU	6	2	4	2
<b>Vlaams-Brabant</b>	HV	6	3	3	0
	LE	3	3	0	1
<b>West-Vlaanderen</b>	BG	5	4	1	4
	VU	0	0	0	0
	KO	6	3	3	3
<b>Oost-Vlaanderen</b>	IE	0	0	0	0
	GE	10	6	4	3
	DE	4	3	1	2
<b>Limburg</b>	OU	2	1	1	0
	HA	4	3	1	3
	TG	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>81</b>	<b>54</b>	<b>25</b>	<b>33</b>

opgelegd + zonder voorwerp: **79**

## 2. Burgerlijk

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

## 3. Totaal

	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
<b>TOTAAL:</b>	<b>92</b>	<b>62</b>	<b>26</b>	<b>39</b>
		opgelegd + zonder voorwerp:	<b>88</b>	

Van de 92 uitspraken over één of meerdere herstellvorderingen werd de herstellvordering in 62 gevallen opgelegd en in 26 gevallen zonder voorwerp verklaard (d.w.z. dat reeds tijdens de gerechtelijke procedure het integrale herstel kon vastgesteld worden). **In 88 gevallen op 92 werd de herstellvordering dus gehonoreerd (95,65%)**, ofwel door de rechter, ofwel door de overtreder zelf.

In 2016 werden 39 nieuwe definitieve veroordelingen tot herstel uitgesproken. Van de in 2016 en eerder definitief uitgesproken veroordelingen tot herstel lopen nog 121 actieve dossiers<sup>37</sup>. 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 34 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 hersteltermijn 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 tot 109. Momenteel zitten we aan 121 lopende uitvoeringen. De stijging zet zich dus duidelijk voort.

<sup>37</sup> Telling op 06/04/2017.



### Lopende uitvoeringen

	Herstel uitgevoerd	Herstel- termijn verstrekken	Hersteller- mijn nog niet verstrekken
AN	9	22	6
ME	3	6	1
TU	0	1	2
HV	1	5	1
LE	2	6	3
BG	2	5	3
KO	4	0	2
DE	3	6	1
GE	7	3	4
OU	0	1	0
HA	1	2	3
TG	2	4	0
<b>TOTAAL</b>	<b>34</b>	<b>61</b>	<b>26</b>

De langst verstreken hersteltermijn verstreek op 18 februari 2011. Dit betreft een veroordeling tot herstel voor 8 panden, waarvan er ondertussen 6 hersteld zijn. 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.

*"Noch het faillissement van de beklagde noch de verkoop van de panden brengt mee dat de beklagde niet kan gehouden zijn om het herstel uit te voeren. De herstellvordering geldt in personam, dit is ten aanzien van de overtreder, die de beklagde is, maar de herstelmaatregel geldt in rem, dit is voor de panden waarop de bewezen inbreuk op het niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningwaa-liteitsvereisten betrekking hebben, teneinde te bewerk-stelligen dat deze op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking zijn. Het is niet relevant dat de overtreder geen zakelijke of persoonlijke rechten meer kan laten gelden op de woning. Enkel de uitvoe-ring van de herstelmaatregel kan de voor de rechter*

*gevorderde herstelmaatregel zonder voorwerp maken."*  
**(Hof van beroep te Gent 16 september 2016, nr. C/1155/2016, p. 37)**

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. Eerder in dit jaar-verslag werd hierover al naar recente rechtspraak verwezen.

In 2016 werd voor 326.198 euro aan dwangsommen ingevorderd. Dit ligt lager dan in 2015. In 2016 werden immers geen uitzonderlijk hoge bedragen ontvangen.

De dwangsom is uiteraard geen doel op zich, maar slechts een middel om het werkelijke doel (herstel) te bekomen. De dwangsommen komen in het Fonds voor de Wooninspectie terecht, dat deze gelden inzet op andere vlakken die verbonden zijn met de handhaving, zoals bijvoorbeeld 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 dwang-som en voor de dwangsomrechter met het oog op opheffing van de dwangsom. Dit leverde in 2016 nog 10 extra uitspraken op, verspreid over beide procedures. Eén uitspraak willen we u niet onthouden. De rechter weerlegt hierin de meest voorkomende argumenten die door overtreders ingeroepen worden om de onmoge-lijkheid te bepleiten. De uitgebreide weergave vindt u net voor de aanvang van hoofdstuk 3.

Indien een pand wordt verkocht waarop een defini-tieve veroordeling tot herstel rust, moet volgens artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode **de nieuwe eige-naar 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 2016 werden acht 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 acht 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 het verleden werden er in de praktijk heel wat problemen vastgesteld met deze aktes van notarissen. Sommige notarissen weigerden 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). Op een overleg met de Vlaamse Raad van het Notariaat werd dit probleem aangekaart. Resultaat is voorlopig dat er in 2016 geen nieuwe probleemgevallen opdoken wat betreft het afleveren van aktes. Het onderscheid tussen procedures inzake woningkwaliteit (Vlaamse Wooncode) en ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) blijft desondanks soms nog voor verwarring zorgen.

### 3.2.2. TOTALE HERSTELVERWEZENLIJKINGEN

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

Belangrijk om te melden is dat bij onderstaande cijfers steeds wordt gerapporteerd hoeveel panden en woonentiteiten zijn hersteld, m.a.w. **hoeveel conforme woonentiteiten zijn gerealiseerd na het uitbrengen van een herstellvordering** (0 strafpunten op het technisch verslag). Het gaat dus niet over hoeveel herstellvorderingen zijn uitgevoerd (een vordering tot herstel van een meergezinswoning kan door de eigenaar uitgevoerd worden door renovatie naar een conforme eengezinswoning. In dat geval zal een eengezinswoning als hersteld worden gerapporteerd).

In 2016 werd het **herstel vastgesteld van 280 panden**, goed voor 549 woonentiteiten. Dit resultaat ligt lager dan in het recordjaar 2015. Desalniettemin blijft

het aantal herstelde panden stabiel, waardoor dit zeker als een goed resultaat te beschouwen is. Het aantal woonentiteiten ligt wel lager, wat aangeeft dat het resultaat van de herstellvordering een pand betrof met gemiddeld minder woonentiteiten.

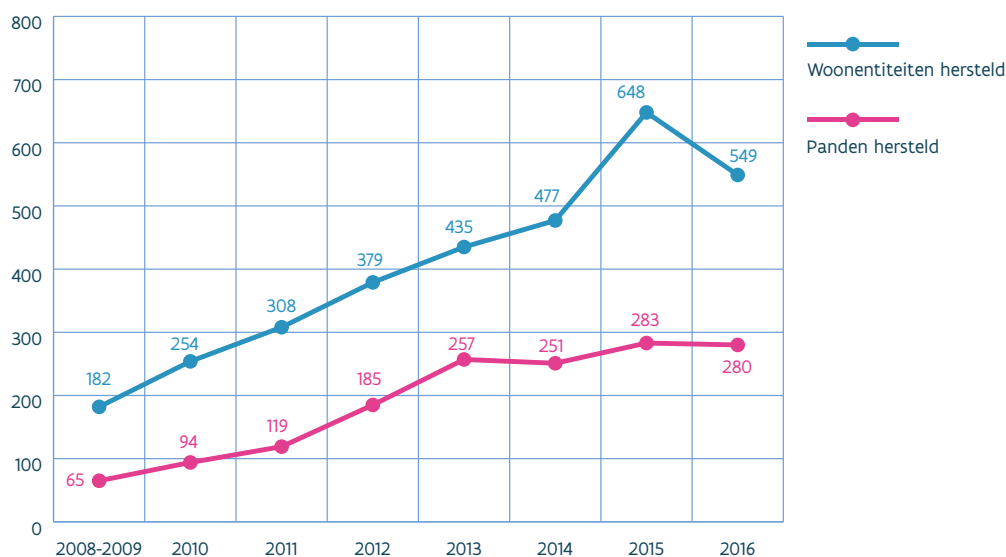
	Panden		Woonentiteiten	
	n	%	n	%
Antwerpen	81	28,93%	218	39,71%
Vlaams-Brabant	56	15,71%	90	16,39%
West-Vlaanderen	33	13,93%	80	14,57%
Oost-Vlaanderen	58	30,00%	106	19,31%
Limburg	32	11,43%	55	10,02%
<b>TOTAAL</b>	<b>280</b>	<b>100,00%</b>	<b>549</b>	<b>100,00%</b>

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering werden reeds **1.534 panden integraal hersteld**, goed voor 3.232 woonentiteiten.

Zoals gezegd wordt een herstellvordering 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.

Werkjaar	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
7 + 8 <sup>38</sup>	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
15 – 2016	280	549
<b>TOTAAL</b>	<b>1.534</b>	<b>3.232</b>

### Panden en woonentiteiten hersteld



72

Uit onderstaande tabel blijkt dat de meerderheid van de overtreiders er in slaagt om onmiddellijk het pand integraal te herstellen. In 161 gevallen van 280 herstelde panden (57,5%) diende slechts 1 hercontrole uitgevoerd te worden. In 75 gevallen volstonden twee hercontroles (26,79%). 84,29% van de overtreiders slaagt er dus in om met hoogstens twee hercontroles tot integraal herstel te komen. Het percentage stijgt weer richting het niveau van 2014 (86,85%). 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 één geval moest de wooninspecteur tot zeven keer opnieuw langsgaan om het herstel te kunnen vaststellen. In dit dossier was behoorlijk wat overredingskracht nodig om de overtreder tot de juiste herstellwijze te bewegen en te begeleiden.

38 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden.

### Aantal controles vooraleer integraal herstel

	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTAAL
<b>AN</b>	20	17	7	1					<b>45</b>
<b>BG</b>	14	4	1	3					<b>23</b>
<b>DE</b>	14	10	3	1			1		<b>28</b>
<b>GE</b>	20	13	5						<b>38</b>
<b>BR</b>	10	7	3	3					<b>23</b>
<b>HA</b>	16	3	2	1					<b>22</b>
<b>IE</b>	1	1							<b>2</b>
<b>KO</b>	10	3		1					<b>14</b>
<b>LE</b>	14	4	2	1					<b>21</b>
<b>ME</b>	12	6	3	1	1				<b>23</b>
<b>OU</b>	16	2							<b>18</b>
<b>TG</b>	6	2	1	1					<b>10</b>
<b>TU</b>	8	3	2						<b>13</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>161</b>	<b>75</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>280</b>
<b>%</b>	<b>57,50%</b>	<b>26,79%</b>	<b>10,36%</b>	<b>4,64%</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100%</b>

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 in 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,...

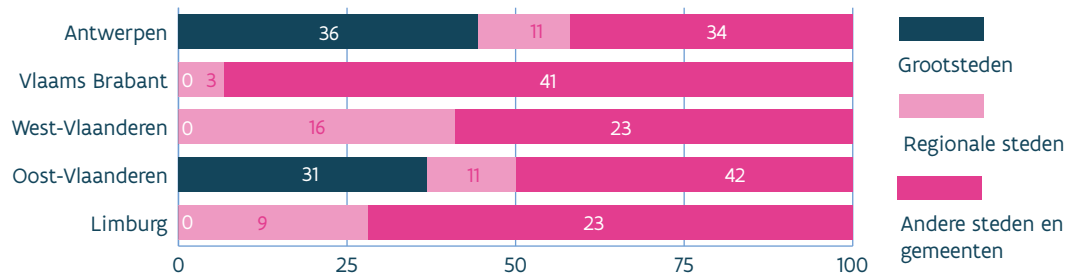
De herstellverwezenlijkingen kunnen niet alleen provinciaal verdeeld worden, maar ook **volgens regionale spreiding** (grootsteden, regionale steden en andere steden en gemeenten). Op pandniveau blijkt dat de percentages wat betreft opgestelde pv's, opgestelde herstellvorderingen en uitgevoerde herstellvorderingen in elkaars buurt liggen. Wat betreft de woonentiteiten ligt dit iets verder uit elkaar aangezien panden in grootsteden gemiddeld meer woonentiteiten omvatten dan elders.

PANDEN	Opgestelde aanvaankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
<b>Grootsteden</b>	21,52%	22,53%	23,93%
<b>Regionale steden</b>	18,53%	17,79%	17,86%
<b>Andere steden en gemeenten</b>	60,13%	59,68%	58,21%

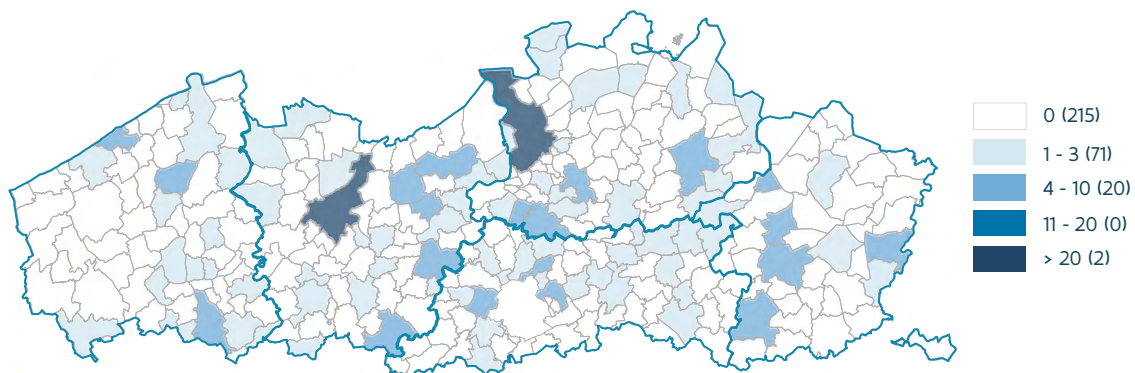
  

WOON-ENTITEITEN	Opgestelde aanvaankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
<b>Grootsteden</b>	28,43%	33,72%	35,52%
<b>Regionale steden</b>	20,80%	19,82%	21,86%
<b>Andere steden en gemeenten</b>	50,77%	46,46%	42,62%

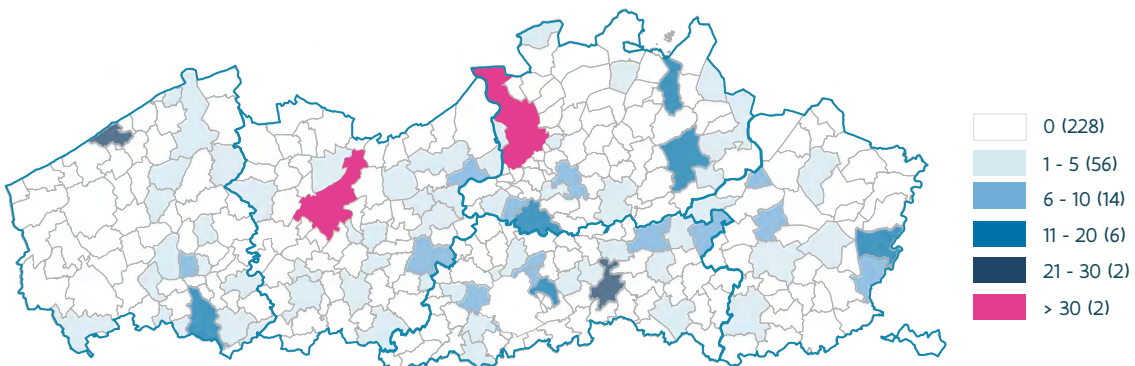
### Herstelvordering uitgevoerd: verdeling volgens ligging



### Aantal panden waarvoor integraal hersteld werd vastgesteld



### Aantal woontiteiten waarvoor integraal hersteld werd vastgesteld

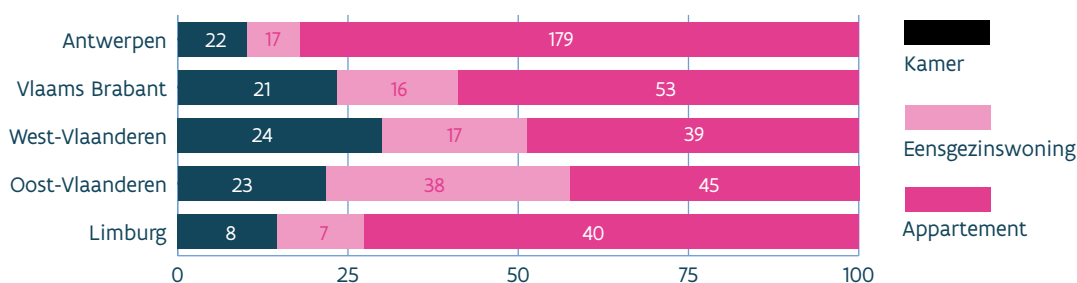


Wanneer we dezelfde vergelijking maken voor de **verdeling per woningtype**, zien we grotere verschillen tussen het aantal opgestelde herstellvorderingen en het aantal uitgevoerde herstellvorderingen. Hoewel slechts 11,50% van alle opgestelde herstellvorderingen betrekking heeft op een eengezinswoning, heeft 17,30% van het aantal uitgevoerde herstellvorderingen betrekking op een eengezinswoning. Voor kamers is het net andersom (45,46% van de herstellvorderingen heeft betrekking op kamers, terwijl slechts 17,85% van

de uitgevoerde herstellvorderingen betrekking heeft op kamers). Dit fenomeen werd ook reeds de vorige jaren geconstateerd. Het toont aan dat bij herstel van (onvergunde) kamerwoningen vaak wordt overgegaan naar omvorming tot eengezinswoning en tot appartementen en studio's. Bijkomend kunnen we concluderen dat zeer veel opdelingen van panden gebeuren zonder vergunning, wat dan ook dikwijls tot slechte woningkwaliteit leidt. Vaak is geldgewin de achterliggende reden.

	Opgestelde aanvankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
<b>Appartementen en studio's</b>	42,07%	43,63%	64,85%
<b>Eengezinswoningen</b>	11,50%	12,10%	17,30%
<b>Kamers</b>	45,46%	44,02%	17,85%
<b>CNVBB</b>	0,33%	0,26%	0,00%

### Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens woningtype



Naast herstel van de gebreken kan sloop of herbestemming eveneens het voorwerp van de herstelmaatregel zijn. Het ging daarbij in 2016 over 138 woonentiteiten die werden gesloopt en 45 woonentiteiten die werden herbestemd. We zien in vergelijking met 2015 een stijging van het aantal gesloopte woonentiteiten en een daling van het aantal herbestemde woonentiteiten.

Herbestemmingen komen vooral voor indien de woonentiteiten onvergund zijn (bv. bewoning in een deel van

een loods door buitenlandse arbeidskrachten). Dat is ook zo bij sloop, maar bij sloop gaat het in bepaalde gevallen ook over vergunde woonentiteiten die dermate verkrot zijn dat de eigenaar sloop en nieuwbouw verkoopt 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	%
<b>Kamers</b>	<b>63</b>	45,65%	<b>14</b>	31,11%
<b>Eengezinswoningen</b>	<b>31</b>	22,46%	<b>2</b>	4,44%
<b>Appartement/studio</b>	<b>44</b>	31,88%	<b>28</b>	62,22%
<b>CNVBB</b>	<b>0</b>	0,00%	<b>1</b>	2,22%
<b>TOTAAL:</b>	<b>138</b>	100,00%	<b>45</b>	100,00%

Zoals gezegd onder punt 1.4.1 werd door het Integratiedecreet een **register van herstellvorderingen** ingevoerd<sup>39</sup>. 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. Ook in geval van verkoop is dit belangrijke informatie die de notaris kan

raadplegen. Ook gemeenten kunnen dit register consulteren wanneer personen om inlichtingen omtrent de staat van een woning vragen.

Het register bevat momenteel<sup>40</sup> 954 panden waarop een herstellvordering rust. De oudste herstellvordering dateert van 4 maart 2008.

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	Stand op 11/03/2017
2007	13	1	1	0
2008	61	38	30	21
2009	120	81	68	52
2010	143	114	99	80
2011	165	144	107	86
2012	193	161	113	77
2013	198	155	111	81
2014	36	225	152	108
2015	0	62	227	143
2016	0	0	53	209
2017	0	0	0	97

76

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	6/04/2017
Aantal	929	958	955	983	947	961	954

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 2016 over 1 dossier, waarbij op hetzelfde terrein 2 panden stonden met in totaal 19 woonentiteiten. In 1 pand werd het volledige herstel

vastgesteld, in het andere zijn er nog 4 entiteiten met zeer lage strafpunten.

Na de cijfers is het – naar jaarlijkse traditie – tijd voor enkele voorbeelden van herstel uit de praktijk. De foto's tonen aan dat de aanpak van de Vlaamse Wooninspectie wel degelijk zijn vruchten afwerpt. Er werden enkele mooie renovaties doorgevoerd.

### 1. Renovatie Sint-Truiden

Het eerste pand dat we tonen, is een pand te Sint-Truiden. De eigenaar van het pand was reeds gekend bij de Vlaamse Wooninspectie voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode in een ander pand en liep een veroordeling op door het hof van beroep in 2013.

<sup>39</sup> [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

<sup>40</sup> Telling op 6/04/2017.



In dit geval ging het om een pand met handelsgelegenheid op de benedenverdieping aan de straatzijde. Verspreid over de rest van het pand lagen er nog 2 woningen en 2 kamers. Het goed was sterk vervallen, gebrekkig afgewerkt en kende vochtproblemen. De eigenaar verklaarde dat de mensen die er verbleven kennissen waren en slechts een korte periode in de woning zouden verblijven.

Klaarblijkelijk had zijn eerdere veroordeling wel enige impact gehad, aangezien er wel al een aanvang genomen was met renovatie, maar door de nieuwe bewoning was dit grotendeels teniet gedaan. Tijdens zijn verhoor gaf hij aan te zullen renoveren, wat korte tijd later ook een feit was. Dit dossier toont duidelijk aan dat de herstelvordering en kans op strafrechtelijke vervolging een voldoende incentive kunnen zijn om de problemen op te lossen.

Voor



Na



## 2. Dubbele renovatie te Gent

In het volgende dossier is er sprake van 2 aan elkaar grenzende panden waarbij dezelfde eigenaar betrokken was. De toestand van de panden bij aanvankelijke controle was abominabel. Een van de panden werd volgens de eigenaar bewoond door zijn broer, die hiervoor niets moest betalen. Betrokkene gaf aan amper onderhoudswerken te hebben doorgevoerd sinds hij

eigenaar werd. Hij wilde de panden in de bestaande toestand verkopen, want hij had geen middelen om te renoveren.

Beide goederen werden nadien overgenomen door een vennootschap die instond voor de renovatie. Eind 2016 waren deze panden prachtig gerenoveerd.

Voor



Na



### 3. Renovatie te Menen

In dit dossier werd in 2011 een aanvankelijk pv opge-  
maakt. Het betrof een rijwoning. In totaal scoorde deze  
woning 94 strafpunten. Meest voorkomende problemen  
waren vocht, stabiliteit en elektriciteitsgebreken. De  
woning werd bewoond door een Macedonisch gezin  
(asielzoekers) met 3 kinderen. Ze betaalden 500 euro  
per maand huur.

De eigenaar kwam niet opdagen op het verhoor, maar  
verklaarde te zullen herstellen, wat niet gebeurde. De  
zaak kwam voor de strafrechter, die in 2013 een von-  
nis velde, het herstel beval en een dwangsom oplegde  
van 125 euro per dag. Ondertussen bleek dat het goed  
eind 2013 openbaar verkocht werd, zonder medeweten

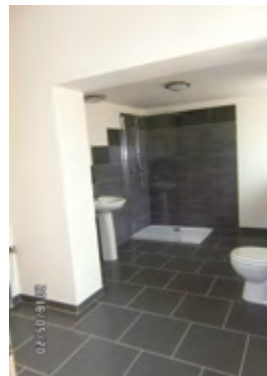
van de wooninspecteur. Met veel moeite werd uitein-  
delijk ook een akte op basis van artikel 20quater VWC  
opgesteld. De overtreder tekende nadien nog laattijdig  
verzet aan tegen zijn veroordeling, wat onontvankelijk  
verklaard werd. Ook een verzet tegen roerend beslag  
leverde niets op. Recent werd nog een procedure tot  
onmogelijkheid om in de uitvoering te voorzien opge-  
start door betrokkene. Deze zaak toont aan welke  
acties veroordeelden soms ondernemen om aan de  
gevolgen van de veroordeling proberen te ontsnappen.

In 2016 werd het pand uiteindelijk hersteld door de  
nieuwe eigenaar. De opgelopen dwangsommen over-  
stijgen de 150.000 euro.

Voor



Na





#### 4. Herbestemming te Genk

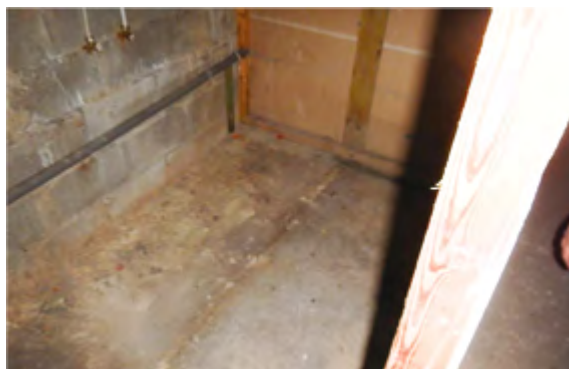
Als laatste voorbeeld geven we enkele foto's weer van een herbestemming. In het pand in kwestie werd de kelder ingericht als woongelegenheden. In 2014 werd een eerste controle uitgevoerd na een melding door de stad Genk. Er werden 7 personen van Bulgaarse nationaliteit aangetroffen. Er waren problemen met onder andere verluchting (ook CO-vergiftiging), verlichting, elektriciteit en (gebrek aan) sanitair. In 2015 werd opnieuw ter plaatse gegaan nadat bleek dat er wederom bewoning was in de kelder en een tuinhuis.

De strafrechter tilde zwaar aan de feiten. De eigenaars werden immers eveneens veroordeeld voor huisjesmelkerij en kregen zware straffen. Er werd een gevangenisstraf van 1 jaar opgelegd (volledig met uitstel gedurende een proeftijd van 5 jaar) en een geldboete van 84.000 euro (incl. opdecimen) per persoon (3/4 met uitstel gedurende een proeftijd van 3 jaar). Vlak voor de zitting werd het herstel door herbestemming naar kelderruimte vastgesteld, waardoor de herstellordering zonder voorwerp was.

Voor



Na



### 3.3. HET PROEFPROJECT TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN

Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten werd reeds uitvoerig behandeld in de jaarverslagen van 2013<sup>41</sup>, 2014<sup>42</sup> en 2015<sup>43</sup>.

Er zijn momenteel 3 dossiers waarin de voorgeschoten huisvestingskosten nog niet volledig terugbetaald zijn. Al de andere dossiers zijn afgesloten en de kosten werden gerecupereerd.

- In een dossier werd er een dwangbevel uitgevaardigd en betaalt betrokkene af met 150 euro per maand.
- In het tweede dossier is thans een juridische procedure hangende voor het Hof van Cassatie. De aanleiding was verzet tegen het dwangbevel.
- In het derde dossier werd eveneens een dwangbevel betekend, maar de invordering verloopt zeer moeilijk gezien betrokkene over weinig financiële mogelijkheden beschikt.

In totaal werd door het (toenmalige) Herstelfonds voor 104.003,84 euro aan herhuisvestingskosten betaald. Daarvan werd inmiddels 84.018,03 euro teruggevorderd, zodat momenteel nog 19.985,81 euro open staat<sup>44</sup>.

Dit bedrag is onder te verdelen in 18.078,65 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, nu het Fonds voor de Wooninspectie, niet zou kunnen recupereren, zullen door het fonds gedragen worden. Dit is een voorbeeld van hoe de in andere dossiers ingevorderde dwangsommen opnieuw worden ingezet in het voordeel van het woningkwaliteitsbeleid.

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. De handleiding kan gedownload worden op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

41 Jaarverslag 2013 Vlaamse Wooninspectie, p. 52 en 70, [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

42 Jaarverslag 2014 Vlaamse Wooninspectie, p. 62 en 82, [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

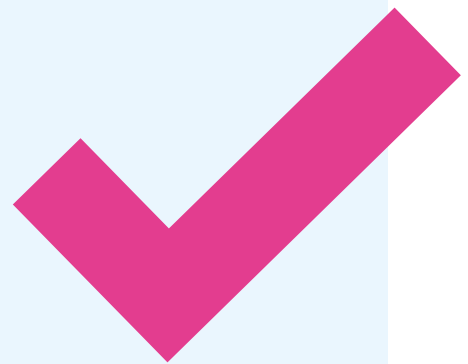
43 Jaarverslag 2015 Vlaamse Wooninspectie, p. 78, [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

44 Stand van zaken 20/01/2017.



De mogelijkheid om op een correcte manier een wasmachine aan te sluiten is niet steeds aanwezig. In sommige gevallen moeten huurders dan ook zeer creatief zijn.

# **4** EVALUATIE VAN DE (STRAF- RECHTELIJKE) WONINGKWALI- TEITSBEWAKING





## De resultaten van het optreden van de wooninspecteurs

---

De inkanteling in het agentschap Wonen-Vlaanderen en de personeelsbesparingen maakten dat 2016 een jaar was waarin de Vlaamse Wooninspectie zich extra moest inspannen om de resultaten van de voorgaande jaren te evenaren. Dankzij de grote flexibiliteit en doorgedreven digitalisering, mogen de cijfers zeker naast deze van het voorgaande jaar geplaatst worden.

In 2016 werden **800 panden geverbaliseerd**, goed voor 1.967 woonentiteiten. Dit betekent iets minder panden, maar wel meer entiteiten dan vorig jaar. Dit geeft aan dat de inspanningen van de Vlaamse Wooninspectie op het terrein effectief nodig zijn. De woningkwaliteit in Vlaanderen is nog zeker niet optimaal. Dat wordt ondersteund door de sterke stijging van het aantal strafpunten bij kamers tijdens aanvankelijke vaststellingen.

Zowel het aantal herstelde panden als het aandeel van de hercontroles in de vaststellingen van de Vlaamse Wooninspectie blijven stabiel ten opzichte van 2015. Dit laat duidelijk zien dat het gebruik van het instrument van de herstellenvordering zeker tot positieve resultaten en een betere woningkwaliteit leidt en soms ook nodig is om de hardnekkige verhuurder tot herstel te dwingen. Er werden ook minder nieuwe herstellenvorderingen voor panden opgemaakt dan dat er herstel werd vastgesteld, wat duidt op een grote herstellereidheid (al dan niet wegens veroordeling). Het register van herstellenvorderingen kromp bijgevolg en er kwam ruimte om nieuwe dossiers aan te pakken.

2016 leerde ons opnieuw dat het van belang is om seriële eigenaars te blijven aanpakken. In principe wordt bij elk nieuw dossier het patrimonium van de overtreder gescreend en wordt er geïnformeerd bij de partners of er eventueel nog andere problemen met de woningkwaliteit gekend zijn. Afhankelijk van de informatie worden dan bijkomend andere verhuurde panden van dezelfde eigenaar onderzocht. Vaak blijkt immers dat wanneer één pand een slechte woningkwaliteit heeft, er meestal nog andere panden zich in dezelfde toestand bevinden. Deze aanpak maakt ook dat het parket een globalere kijk heeft op de praktijken van seriële verhuurders en de bestraffing hierop dan ook kan afstemmen, bijvoorbeeld als hieruit het misdrijf van huisjesmelkerij afgeleid kan worden. Bijkomend zorgt dit er eveneens voor dat alle panden in één dagvaarding en één procedure voor de rechter kunnen komen. Dit bespaart tijd, zorgt voor een sneller herstel en is ook proceseconomisch efficiënter. Het is echter jammer dat er door de beperkte personeelscapaciteit niet altijd ruimte is om hier meer op in te zetten.

Het blijkt ook weer dat buitenlandse werkkrachten een belangrijke aandeel uitmaken van het aantal aange getroffen bewoners. De monitoring die vanaf 2016 gebeurde, zal aanleiding kunnen geven tot een analyse die kan aantonen waar de probleempunten zich net bevinden. In de loop van 2017 zal dit gefinaliseerd worden.

## Wat brengt de toekomst?

---

Na de integratie in een nieuw agentschap zal 2017 een jaar worden waarin er nog meer ingezet zal worden op de afstemming en samenwerking met de administratieve handvingsprocedure. De vereniging binnen dezelfde afdeling maakt dat de afstand tussen het strafrechtelijke en administratieve luik ook kleiner is geworden en er makkelijker overleg mogelijk is.

Deze afstemming zal ook onder meer het voorwerp zijn van het lopende onderzoek van het Steunpunt

Wonen. Momenteel wordt een evaluatie gemaakt van het bestaande instrumentarium. Zowel het meetinstrument als de handhaving die daarop volgt, zullen tegen het licht gehouden worden. Ook belangengroepen worden hierbij bevroegd. Het eindrapport zal suggesties doen die mogelijk aanleiding geven tot aanpassing van de regelgeving.

Voorts wordt het ook uitkijken naar het Vlaamse Huurdecreet en de wijze waarop er een link zal zijn met de

woningkwaliteitsvereisten. De suggestie om een generiek kader voor alle woningtypes te behouden en geen aparte vereisten voor verhuurde woningen in te stellen, wordt hier herhaald.

Het jaar 2017 zal ook het jaar zijn waarin de centrale dienst van de Vlaamse Wooninspectie te Brussel, samen met een groot deel van de Vlaamse administratie, haar intrek zal nemen in het nieuwe VAC. Dit wordt momen-

teel gebouwd op de site van Thurn&Taxis. De verhuis is voorzien in september 2017.

In 2017 zal ook bekeken worden of het mogelijk is om de bestaande toepassingen van de Vlaamse Wooninspectie te integreren in VLOK, het platform van de administratieve procedure dat momenteel in ontwikkeling is. Dit zal de samenwerking tussen beide procedures verder versterken.

# BIJLAGE 1: COÖRDINATEN VLAAMSE WOONINSPECTIE

## **CENTRALE DIENST Brussel**

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

## **WOONINSPECTIE Antwerpen**

Lange Kievitstraat 111-113, bus 56  
2018 ANTWERPEN  
TEL. 03-224 61 28  
wooninspectie.antwerpen@vlaanderen.be

## **WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant**

Diestsepoort 6, bus 95  
3000 LEUVEN  
TEL. 016-66 59 69  
wooninspectie.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

## **WOONINSPECTIE West-Vlaanderen**

Koning Albert I-laan 1/2, bus 95  
8200 BRUGGE  
TEL. 09-276 25 34  
wooninspectie.westvlaanderen@vlaanderen.b

## **WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen**

Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 96  
9000 GENT  
TEL. 09-276 25 34  
wooninspectie.oostvlaanderen@vlaanderen.be

## **WOONINSPECTIE Limburg**

Koningin Astridlaan 50, bus 11  
3500 HASSELT  
TEL. 011-74 22 18  
wooninspectie.limburg@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	1	3	7	10
Aalter	3	9	1	7	2	1
Aarschot	7	20			2	6
Aartselaar	<b>1</b>	<b>3</b>				
Alken	2	8				1
Alveringem	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
Antwerpen	113	480	33	202	36	135
Arendonk	1	3			1	1
Asse	1	3	1	3		
Assenede	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
Avelgem	1	1			1	1
Beernem	4	3			3	2
Beerse	2	4	1	1		
Begijnendijk					1	
Beveren-Waas	1	1				
Bilzen	3	5	2	3		

<b>Blankenberge</b>	3	3	2	2	1	1
<b>Borgloon</b>	2	2	1	1		
<b>Brecht</b>	1		1	1	1	
<b>Bredene</b>			1	8		
<b>Brugge</b>	5	22	2	20	3	2
<b>De Haan</b>	1	1	1	1		
<b>De Panne</b>	2	2	1	1		
<b>Denderleeuw</b>	4	9	3	3	1	5
<b>Dendermonde</b>	3	5			1	2
<b>Dessel</b>	2	9	1	1		
<b>Diepenbeek</b>	2	1				
<b>Diest</b>	7	12	1	3	3	6
<b>Dilbeek</b>	16	64	3	25	4	7
<b>Dilsen-Stokkem</b>	1	3				
<b>Drogenbos</b>	1	3			1	7
<b>Duffel</b>	1	1			1	1
<b>Essen</b>	4	2	1	1	3	1
<b>Evergem</b>	3	9	2	8	1	1
<b>Geel</b>	11	35	3	5	4	18
<b>Genk</b>	15	59	7	25	3	1
<b>Gent</b>	83	161	24	60	31	60
<b>Geraardsbergen</b>	12	4	6	6	10	1
<b>Gingelom</b>	2	2	1	9		
<b>Glabbek-Zuurbemde</b>	2	5	1	2	1	
<b>Gooik</b>	1	4				
<b>Grimbergen</b>	4	8	1	2	1	2
<b>Grobbendonk</b>	1	1	1	1		
<b>Halen</b>	4	17	1	2		
<b>Halle</b>	14	29	6	17	2	1
<b>Hamme (O.-VI.)</b>	5	2			3	1
<b>Hasselt</b>	15	32	1	4	6	5
<b>Hechtel-Eksel</b>	3	9	2	6		
<b>Heist-op-den-Berg</b>	3	4	2	3	1	4
<b>Hemiksem</b>	1	1	1	1		
<b>Herent</b>	1	1			1	1
<b>Herentals</b>	3	7	1	4		
<b>Herk-de-Stad</b>	1	1	1	1		
<b>Heusden-Zolder</b>	6	11	1	2	5	10
<b>Heuvelland</b>	1	1			1	1
<b>Hoeselt</b>	1	3				
<b>Hoogstraten</b>	3	20	4	21		
<b>Houthalen-Helchteren</b>	2	5				
<b>Ieper</b>	2	4	1	1		

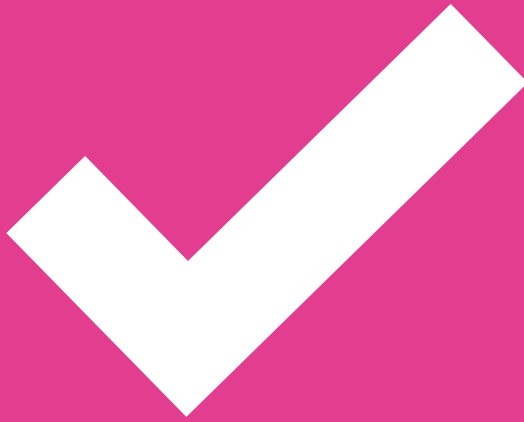
<b>Ingelmunster</b>	1	1			1	1
<b>Izegem</b>	1	10			1	10
<b>Kalmthout</b>	6	6	3	3	1	
<b>Kaprijke</b>	1	1	1	1		
<b>Knesselare</b>	3	7	1	5		
<b>Koksijde</b>	2	3	1	1		
<b>Kontich</b>	1				1	
<b>Kortenberg</b>	2	2			2	2
<b>Kortrijk</b>	14	47	4	5	4	19
<b>Kraainem</b>	1	1				
<b>Kruibeke</b>	2	2	1	1	1	1
<b>Laakdal</b>	2	4			1	
<b>Laarne</b>	1	1				
<b>Lanaken</b>	2	14			1	7
<b>Langemark-Poelkapelle</b>	1	1	1	1		
<b>Leopoldsburg</b>	12	18	3	6	5	6
<b>Leuven</b>	14	61	8	33	3	22
<b>Liederkerke</b>	2	5				
<b>Lier</b>	9	9			5	8
<b>Lochristi</b>	1	1				
<b>Lokeren</b>	24	24	18	18	5	4
<b>Lommel</b>	3	3	2	2		
<b>Lummen</b>	2	2	1	1		
<b>Maasmechelen</b>	18	39	6	11	6	16
<b>Machelen (Bt.)</b>	3	15			1	9
<b>Maldegem</b>	1				1	
<b>Mechelen</b>	24	46	9	13	8	18
<b>Meerhout</b>	1	2			1	1
<b>Meise</b>	1	1				
<b>Melle</b>	3	3	1	1	2	2
<b>Menen</b>	4	4	1	1	3	3
<b>Merelbeke</b>	1	1	2	14		
<b>Merksplas</b>			1	1		
<b>Meulebeke</b>	1	1	1	1		
<b>Middelkerke</b>	1		1	4	1	
<b>Mol</b>	5	8	1	2	2	3
<b>Moorslede</b>	2	2	1	1	1	1
<b>Nieuwerkerken (Limb.)</b>	1	1				
<b>Ninove</b>	2	3	2	3		
<b>Oostende</b>	33	98	10	45	10	29
<b>Oudenaarde</b>	6	17	3	13	2	1
<b>Peer</b>	4	9			1	2
<b>Pittem</b>	1	1			1	1
<b>Poperinge</b>	1	5				

<b>Puurs</b>	1	2			1	2
<b>Rijkvorsel</b>	1	1	1	8	1	1
<b>Roeselare</b>	1	1			1	1
<b>Ronse</b>	5	12	3	10	1	
<b>Rotselaar</b>	3	3			3	1
<b>Scherpenheuvel-Zichem</b>	3	3	2	5	1	1
<b>Sint-Gillis-Waas</b>	1	3				
<b>Sint-Katelijne-Waver</b>	1				1	
<b>Sint-Laureins</b>	1				1	
<b>Sint-Lievens-Houtem</b>	2	1			2	1
<b>Sint-Pieters-Leeuw</b>	5	7	2	3	2	2
<b>Sint-Truiden</b>	14	44	4	18	4	4
<b>Staden</b>	1	6				
<b>Steenokkerzeel</b>	1	1				
<b>Temse</b>	3	10	1	1	1	8
<b>Ternat</b>	1	1			1	1
<b>Tessenderlo</b>	3	8			1	4
<b>Tielt</b>	2	5	1	3		
<b>Tielt-Winge</b>	2	2			1	1
<b>Tienen</b>	17	33	9	23	3	2
<b>Torhout</b>	1	1			1	1
<b>Turnhout</b>	4	6			3	12
<b>Veurne</b>	1	1				
<b>Vivivoorde</b>	17	55	6	19	4	6
<b>Vosselaar</b>	2	4				
<b>Waasmunster</b>	1	1	1	1		
<b>Wachtebeke</b>	1	1				
<b>Waregem</b>	2	4			2	4
<b>Wemmel</b>	2	4			1	2
<b>Wetteren</b>	6	21	2	3	1	1
<b>Wevelgem</b>	1	4	1	4		
<b>Wielsbeke</b>	1	4	1	4		
<b>Willebroek</b>	7	8	2	4	6	7
<b>Wingene</b>	1	1				
<b>Wommelgem</b>	1	1			1	1
<b>Wuustwezel</b>	2	2	1	1		
<b>Zaventem</b>	13	23			4	11
<b>Zedelgem</b>	4	2			4	2
<b>Zele</b>	11	12	2	2	4	3
<b>Zelzate</b>	3	10				
<b>Zingem</b>	2	2			2	1
<b>Zottegem</b>	2	2			1	1
<b>Zwevegem</b>	2	7	1	6	1	1
<b>Zwijndrecht</b>	2	6			2	5









SAB



31

33

AGENTSCHAP  
WONEN-VLAANDEREN