



# VLAAMSE WOONINSPECTIE

**JAARVERSLAG 2017**

*Woningkwaliteit en handhaving  
onder één dak*

## VLAAMSE Wooninspectie

JAARVERSLAG 2017

### WONINGKWALITEIT EN HANDHAVING ONDER ÉÉN DAK

Vlaamse Overheid  
Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Afdeling Woningkwaliteit  
Vlaamse Wooninspectie

**Colofon:**

Jaarverslag 2017 Vlaamse Wooninspectie

**Verantwoordelijke uitgever:**

**Kristiaan Vanderbiesen**, Havenlaan 88, bus 22, 1000 Brussel

**Vormgeving:** MadebyHanna

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

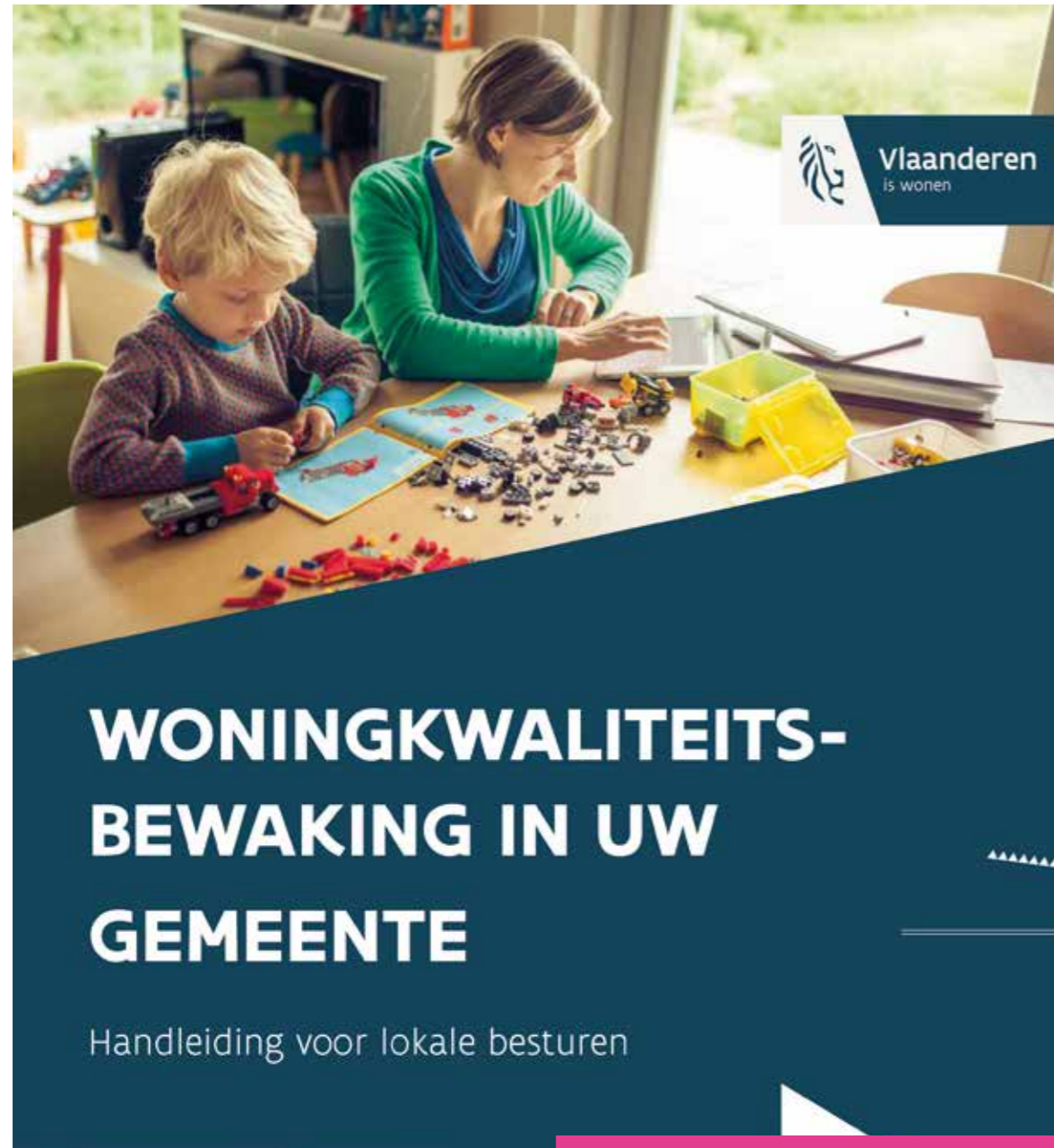


Vochtige omgevingen vormen ideale voedingsbodems voor schimmels en zwamvorming. Onderstaande foto geeft aan wat er kan gebeuren indien dit probleem niet op een gepaste manier aangepakt wordt.

# INHOUD

WOORD VOORAF .....	7
KORTE BERICHTEN.....	8
<b>1. DE VLAAMSE WONINGKWALITEITSBEWAKING.....</b>	<b>10</b>
1.1. Het grondrecht op een behoorlijke huisvesting .....	12
1.2. De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.....	12
1.3. De handhaving van de minimale kwaliteitsnormen .....	14
1.4. De strafrechtelijke handhaving nader bekeken.....	16
1.4.1. Het wettelijk kader .....	16
1.4.2. Prioriteiten en werkwijze van de Vlaamse Wooninspectie .....	25
<b>2. HET OPTREDEN VAN DE WOONINSPECTEURS.....</b>	<b>32</b>
2.1. De vaststellingen op het terrein .....	34
2.1.1. Aantal geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten .....	34
2.1.2. Regionale spreiding .....	36
2.1.3. De woonvormen: woning, kamer of constructie niet voor bewoning bestemd .....	38
2.1.4. Gebrekkige woningkwaliteit: de gebreken .....	48
2.1.5. De verhuurders .....	58
2.1.6. De bewoners.....	59
2.1.7. De huurprijzen .....	63
2.2. De herstelvordering .....	66

<b>3. DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE .....</b>	<b>68</b>
3.1. Het gerechtelijk gevolg op processen-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie .....	70
3.2. De verbetering van de woningkwaliteit .....	72
3.2.1. Veroordelingen tot herstel door de rechter .....	72
3.2.2. Totale herstelverwezenlijkingen .....	75
3.2.3. Herstel in de praktijk .....	81
3.3. Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten .....	83
<b>4. EVALUATIE VAN DE (STRAFRECHTELIJKE) WONINGKWALITEITSBEWAKING .....</b>	<b>84</b>
<b>5. WAT BRENGT DE TOEKOMST? .....</b>	<b>88</b>
<b>BIJLAGE 1</b> Coördinaten Vlaamse Wooninspectie .....	92
<b>BIJLAGE 2</b> Overzicht per gemeente van het aantal geverbaliseerde panden, panden met herstelvorderingen en herstelde panden .....	93



# WONINGKWALITEITS- BEWAKING IN UW GEMEENTE

Handleiding voor lokale besturen

Het agentschap Wonen-Vlaanderen stelde een handleiding samen voor lokale besturen. Elk aspect van de woningkwaliteitshandhaving komt hierin aan bod. De handleiding is terug te vinden op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

## WOORD VOORAF

2017 was opnieuw een zeer intensief jaar voor de Vlaamse Wooninspectie. Naast de uitvoering van onze kerntaken, vonden we dat na 16 jaar de tijd gekomen was om onze werking aan een evaluatie te onderwerpen.

Deze evaluatie verliep in verschillende stappen. Eerst werd via een online bevraging bij zowel de gemeenten en IGS'en als bij de verschillende politiezones gepolst naar hun bevindingen over de samenwerking en wat er nog verbeterd kan worden. Deze resultaten werden al grotendeels verwerkt en aandachtspunten werden opgelijst. Daarnaast was er een meer concreet overleg met enkele ontvoogde en handavingsgezinde gemeenten. Er was ook een onderhoud met de parketten om tot betere afstemming te komen. We namen eveneens de tijd om naar onze eigen mensen te luisteren. Zij kregen de mogelijkheid om over verschillende thema's vrijuit hun mening te geven. De verzamelde informatie zal mee de basis vormen voor de insteek van de Vlaamse Wooninspectie in het strategisch plan woningkwaliteit dat binnen onze afdeling opgemaakt zal worden. Er zullen ook verschillende initiatieven genomen worden in de volgende maanden om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de opmerkingen van onze partners.

Uit het jaarverslag zal blijken dat de resultaten van het optreden op het terrein ook dit jaar weer uitstekend zijn. Door de doorgedreven digitalisering en de continue zoektocht naar efficiëntiewinsten kunnen we met ons beperkte team prachtige resultaten voorleggen. Onze instap in het VLOK-project zal daarenboven een nog vlottere dossierafhandeling mogelijk maken in de toekomst.

Wat zeker ook niet vergeten mag worden, is de aanhoudende inzet en flexibiliteit van alle mensen die deel uitmaken van De Vlaamse Wooninspectie. Hun engagement zorgt er steeds voor dat onze werking ten allen tijde kan blijven draaien. Ik wil hen hiervoor alvast bedanken.

Dit zestiende jaarverslag zal net als de vorige edities terug te vinden zijn op [www.vlaanderen.be/publicaties](http://www.vlaanderen.be/publicaties) en [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be). De meest recente jaarverslagen kan u op papier bestellen.

Als u ons wenst te contacteren met vragen en opmerkingen, verwijs ik graag naar de contactgegevens in bijlage 1.

We wensen u veel leesplezier.

Kristiaan Vanderbiesen  
Coördinator Vlaamse Wooninspectie

<sup>1</sup> <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/jaarverslag-wonen-vlaanderen>

## KORTE BERICHTEN

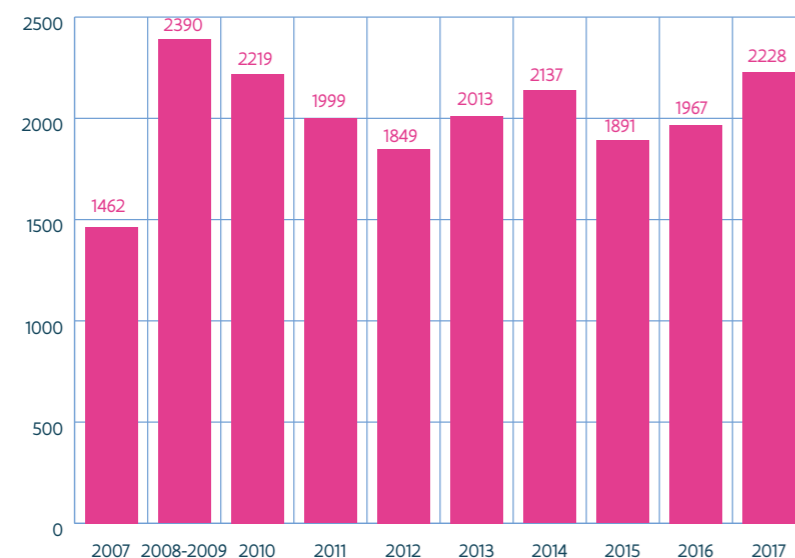
Het **doel van de Vlaamse Wooninspectie** is dubbel: enerzijds bijdragen tot bestraffing van krot-verhuurders (gevangenisstraf, geldboete en/of verbeurdverklaring huurgelden), anderzijds de verbetering van de woningkwaliteit.

In 2017 monitorde de Vlaamse Wooninspectie opnieuw de problematiek van de **buitenlandse arbeidskrachten**. Een uitgebreide analyse van de cijfers en een bespreking van de bevindingen vindt u verderop in dit jaarverslag.

De prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie werden in 2017 geëvalueerd. Op basis hiervan werden de **prioriteiten geactualiseerd**. U kan hierover meer lezen in hoofdstuk 5: 'Wat brengt de toekomst?'.

In 2017 werden er **2.228 woonentiteiten** geverbaliseerd (aanvankelijke en navolgende controles). Dit is het hoogste aantal sinds de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie.

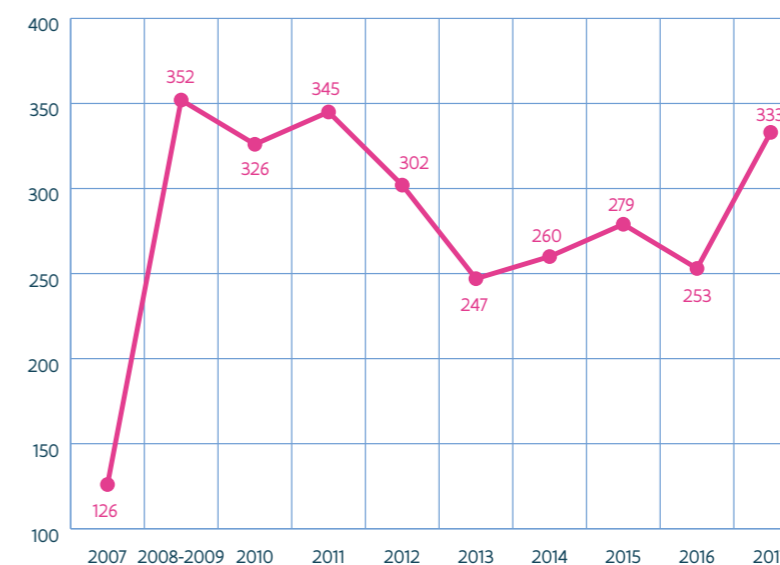
Aantal geverbaliseerde woonentiteiten per jaar



Opmerking: werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden. Er werd immers voor gekozen om vanaf 2010 per kalenderjaar te rapporteren.

**333**. Voor zoveel panden werd er in 2017 een herstellvordering opgesteld. Een stijging met 80 eenheden ten opzichte van 2016. Dit is het hoogste aantal sinds 2011.

Aantal herstellvorderingen per jaar



In 2017 werden 114 nieuwe dossiers opgestart door de Vlaamse Wooninspectie die via het **meldpunt woningkwaliteit** gesignaleerd werden. Meer info over het meldpunt, dat provinciaal georganiseerd is, vindt u op de website van Wonen-Vlaanderen.



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 renovatie-bedrijfjes 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.

Woningkwaliteitsnormen zijn er niet zonder reden. Het gaat niet enkel over comforteisen, maar ook over normen die levens kunnen redden. Rookmelders hebben bijvoorbeeld vooral een preventieve werking en kunnen overlijden door brand verhinderen. CO-vergiftiging kan ook een stille moordenaar zijn. Conforme apparatuur is zeer belangrijk.

## Geef jonge ouders rookmelder als geboortegeschenk

LEUVEN - Nog te veel mensen sterven in een woningbrand. Dat vindt ook Groen Leuven en dus stelt de partij voor om ouders bij de geboorte van een kind een gratis rookmelder te geven. In 2017 vielen in België bij woningbranden 47 doden, of één dode om de zeven dagen. De voorbije jaren vielen ook in Leuven enkele doden bij woningbranden: twee in 2014, één in 2015 en één in 2016. Een rookmelder is een cruciaal middel in de strijd tegen doden en gewonden bij woningbranden. Vooral wanneer mensen slapen, is het gevaar groot. Rookmelders zijn dan het ideale alarm. "Uit bezoeken van preventieadviseurs van de brandweer blijkt dat één op vier gecontroleerde woningen een werkende rookmelder heeft. Dat moet beter", zegt Hilde Van Wichelen (Groen). Van Wichelen wil dat probleem verhelpen door er aandacht aan te geven bij de inschrijving van pasgeboren kinderen in de stad. "Kersverse ouders willen nieuw leven goed beschermen. Daarom denken we dat een geboorte het ideale moment is om een gratis rookmelder aan te bieden." "Sowieso is de kinderkamer een plaats in een woning, die door brandpreventieadviseurs wordt aangeraden als plaats voor een rookmelder. Onder het motto 'Een rookmelder op elke kinderkamer' kan de stad ervoor zorgen dat kinderen al beter beschermd worden", zegt Van Wichelen. Ze gaat daarom op de gemeenteraad van volgende maandag voorstellen om iedereen die een aangifte van een geboorte komt doen, als geboortegeschenk een rookmelder en een informatiefolder mee te geven. (HSB)

Het nieuwsblad, 15/12/2017

## Vrouw (75) overleden door CO-intoxicatie

PUTTE - In een woning in de Tinstraat in Putte is dinsdag het lichaam van een 75-jarige vrouw aangetroffen. Een bloedstaal heeft intussen uitgewezen dat de vrouw om het leven kwam door CO-vergiftiging. Haar 74-jarige broer werd naar het ziekenhuis gebracht. De politie werd gisterennamiddag gealarmeerd omdat de bewoners geen teken van leven gaven. Uiteindelijk geraakten de hulpdiensten binnen in het huis en troffen er twee lichamen aan. Eén van hen, een man, werd in zorgwekkende toestand naar het ziekenhuis overgebracht. Hij verkeerde aanvankelijk in levensgevaar, maar is intussen aan de beterhand. Er werd nog gepoogd om de bewoonster van het huis te reanimeren, maar alle hulp kwam te laat. Het ging om de 75-jarige zus van de man. Politie en parket zijn met een onderzoek gestart naar de juiste omstandigheden van het voorval. De oorzaak van de CO-vergiftiging was allicht een slecht werkende kachel. Een deskundige van het parket stapte gisteravond af in het huis voor een grondig onderzoek. De brandweer voerde metingen uit in het huis en ventileerde ook alles zeer grondig. Vooral tijdens de winter is de kans op CO-vergiftigingen het grootst. Het fenomeen wordt veroorzaakt door dampen die vrijkomen van bijvoorbeeld waterverwarmers in de badkamer of bijzetkachel-tjes of kolenkachels. Ook slecht werkende schoorstenen kunnen aan de oorzaak van een vergiftiging liggen. CO is een giftig en reukloos gas. De hulpdiensten raden dan ook aan om steeds voor voldoende verluchting te zorgen. In ons land vallen jaarlijks vijftig doden door een CO-vergiftiging. Tweeduizend mensen worden op de spoedafdeling van het ziekenhuis opgenomen. (TDK)

Gazet van Antwerpen, 13/12/2017

# 1 DE VLAAMSE WONINGKWALITEITSBEWAKING



## 1.1. HET GRONDRECHT OP EEN BEHOORLIJKE HUISVESTING

Het grondrecht op een behoorlijke huisvesting, als onderdeel van het **recht op een menswaardig leven**, verplicht de overheid tot het leveren van inspanningen om dit grondrecht te kunnen garanderen. De oprichting van de Vlaamse Wooninspectie in 2001 was een van de initiatieven die genomen werden om dit te bewerkstelligen.

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 overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.*

*Die rechten omvatten inzonderheid:*

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

De Vlaamse Wooncode<sup>2</sup> neemt deze doelstelling expliciet over in artikel 3 en koppelt dit aan het recht op **menswaardig wonen** in uitvoering van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting:

*"Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd."*

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

De goede woningkwaliteit is dus essentieel voor de verwezenlijking van het grondwettelijk gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting. De grondwetgever stelde onder meer dat het recht op behoorlijke huisvesting niet enkel betrekking heeft op een dak boven het hoofd te hebben, maar dat de overheid er naar moet streven dat iedereen gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van

de maatschappij: **er kan inderdaad geen sprake zijn van behoorlijke huisvesting wanneer die ongezond of onveilig is.**

Het belang van de woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode, die door de overheid werden vastgesteld als een van de instrumenten om het grondrecht op behoorlijke huisvesting te kunnen garanderen, wordt ook door de rechtspraak<sup>3</sup> dikwijls benadrukt.

*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 woningen 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 beklagde moet beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en haar verantwoordelijkheid moet nemen.*

**(Correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent 2 mei 2017, nr. 2017/1316).**

Ook de correctionele rechtbank te Leuven deed een uitspraak in soortgelijke zin:

*"Van diegenen die uit winstoogmerk huizen verhuren,*

*mag worden verwacht dat zij zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden. Dat niet doen, tast niet enkel het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aan, het brengt ook direct mensenlevens in*

*gevaar en het schaadt de gezondheid, in vele gevallen van personen die zich reeds in een sociaal en maatschappelijk zwakkere positie bevinden."*

**(Correctionele rechtbank te Leuven 11 januari 2017, nr. 110/2017).**

## 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>4</sup> De wijze waarop deze normen zijn omschreven, voldoet ook aan de vereisten waaraan een strafwet moet voldoen.

*"De bepaling van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode laat geen ruimte voor interpretatie. Integendeel, zij voldoet aan de vereisten van nauwkeurigheid, duidelijkheid en voorspelbaarheid waaraan de strafwetten ingevolge het legaliteitsbeginsel dat zijn uitdrukking vindt in artikel 12 van de Grondwet, artikel 7 van het Verdrag van 4 november 1950 tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en artikel 15 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, opgemaakt te New York op 19 december 1966, moeten voldoen. Het bewijs dat een woning niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen kan door alle middelen geleverd worden (...)"*

**(Hof van Beroep van Gent 10 maart 2017, nr. C/334/2017).**

De concrete minimale kwaliteitsvereisten vloeien voort uit drie door de Vlaamse Regering vastgelegde **technische verslagen**<sup>5</sup>: een technisch verslag voor zelfstandige woningen (leengezinswoningen en appartementen/studio's), voor kamers en voor kamers bewoond door seizoenarbeiders.

Over het onderscheid tussen woningen en kamers bestaat er een ministeriële omzendbrief van 23 december 2011<sup>6</sup>. Deze omzendbrief is echter enkel richtinggevend voor de administratie en dus niet juridisch bindend. De in de omzendbrief aangehaalde voorbeelden zijn ook niet-limitatief. De beoordeling of iets een kamer of een woning is, is steeds een feitelijke beoordeling.

*"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."*

**(Hof van Cassatie 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

<sup>2</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, BS 19 augustus 1997.

<sup>3</sup> Alle vonnissen en arresten die in dit jaarverslag vermeld worden, zijn geanonimiseerd te raadplegen op [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>4</sup> GwH 30 april 2015, nr. 47/2015, overweging B.7 en B.8, RW 2015-16, 459

<sup>5</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>6</sup> Omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011.

verslag enkel zichtbare gebreken. Daarnaast werden ook verplichtingen ingevoerd op het vlak van de aanwezigheid van rookmelders. Deze zijn niet opgenomen in het technisch verslag, maar rechtstreeks in het Kwaliteitsbesluit.

Het technisch verslag werd opgevat als een lijst met verboden gebreken. Aan elk gebrek wordt een strafpuntenaantal gekoppeld (1, 3, 9 of 15 strafpunten). Op basis van het totale aantal strafpunten van een woning of kamer kan op een geobjectiverde 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 luxe woonegelegenheden, maar bieden de bewoners de kans te wonen in veilige omstandigheden met een minimum aan basisnutsvoorzieningen. Woningen en kamers die niet voldoen aan de minimale normen leveren ofwel een gevaar op voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners, ofwel ontbreken de basisnutsvoorzieningen of functioneren deze onvoldoende.

*"Het is strafbaar om een woning te verhuren zodra zij niet voldoet aan de normen en vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De gewestelijke woningkwaliteitsnormen zijn van openbare orde. Zij zijn de absolute minimumgrens waaronder geen verhuring mogelijk is, zelfs indien de huurder ermee akkoord zou gaan."*  
**(Hof van Beroep van Gent 10 maart 2017, nr. C/334/2017)**

### 1.3. DE HANDHAVING VAN DE MINIMALE KWALITEITSNORMEN

De Vlaamse Wooncode kiest op het vlak van handhaving van de woningkwaliteitsnormen 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 handhavingprocedure 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 doelstelling is tweeledig: het strafrechtelijk sanctioneren en herstel van de woning via juridische weg nastreven. 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.

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. De administratieve procedure heeft een stimulerend karakter.

Daar de strafrechtelijke handhaving volledig in het strafprocesrecht is ingebed, gelden de algemene principes uit het Strafwetboek en het Wetboek van Strafvordering. Deze procedure is gericht op sanctioneren.

Het onderscheid tussen beiden procedures komt in de rechtspraak regelmatig aan bod.

*"Ook indien de heffing in het kader van leegstand en verkrotting verschuldigd wordt nadat een (kamer)woning ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard ten gevolge van een controle in het kader van de naleving van het toenmalige Kamerdecreet of thans de Vlaamse Wooncode, wordt de belasting op de leegstand en verkrotting geheven op grond van een ander feit, namelijk de verloedering die een leegstaand en/of verkrot gebouw voor de leefomgeving meebrengt, dan het feit waarop de strafsanctie voor de inbreuk op het Kamerdecreet, thans de Vlaamse Wooncode, betrekking heeft, namelijk de verhuur, onderverhuur of ter beschikking stelling van een ongeschikte en/of onbewoonbare kamer/woning. (...) Het hof houdt bij het bepalen van de strafmaat geen rekening met de verschuldigde heffingen in het kader van leegstand en verkrotting."*  
**(Hof van Beroep van Gent 26 mei 2017, C/716/2017)**

*"Beklaagden verliezen in hun syntheseconclusie uit het oog dat in de Vlaamse Wooncode op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking een tweesporenaanpak werd bepaald: het administratieve spoor en het strafrechtelijke spoor. Het administratieve luik is gericht op de controle met het oog op de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van een kamer of woning. De minimale kwaliteitsnormen worden beoordeeld aan de hand van een technisch verslag met toekenning van punten. De bedoeling is om de eigenaar aan te zetten tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.*

*Het strafrechtelijk luik dient los hiervan te worden gezien. Elke schending van de kwaliteitsnormen werd strafbaar gesteld. Artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode voorziet niet in een puntengrens."*  
**(Correctionele rechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen 27 oktober 2017, nr. 4229)**

*"In tegenstelling tot hetgeen beklagde voorhoudt in zijn beroepsconclusie, is het niet vereist dat de betreffende kamerwoningen voorafgaandelijk ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard door de burgemeester. Het ongeschikt of onbewoonbaar verklaren van een woning behoort tot de administratiefrechtelijke handhaving van de woonkwaliteitsreglementering door de gemeenten en de gewestelijke ambtenaren. Deze administratiefrechtelijke handhaving is te onderscheiden van de strafrechtelijke handhaving, waarbij de wooninspecteurs een centrale rol spelen.*

*De afwezigheid van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning verhindert derhalve niet dat deze woning het voorwerp kan uitmaken van een strafrechtelijke handhaving en een gerechtelijke herstellvordering."*  
**(Hof van Beroep te Antwerpen 1 maart 2017, C/259/2017).**



## 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>7</sup>.

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>8</sup>. Ook het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd<sup>9</sup>, kan met dezelfde straffen bestraft worden.

*“De begrippen verhuur/verhuurder dienen te worden begrepen in de gebruikelijke gemeenrechtelijke betekenis: een wederkerig mondeling of schriftelijk contract ten bezwarende titel met tijdelijk genotsoverdracht van een onroerend goed of een gedeelte ervan tegen een bepaalde prijs.”*

**(hof van beroep te Antwerpen 6 december 2017, C/1390/2017)**

De terbeschikkingstelling omvat het laten bewonen van een woning op een wijze die niet als verhuur te bestempelen is. Dit om het recht op behoorlijke huisvesting in eender welke situatie te kunnen waarborgen.

*Doch zelfs indien geen huur zou zijn betaald geworden, zoals verweerder thans voorhoudt, doet zulks geen afbreuk aan de vaststellingen van voormelde inbreuken in zijn hoofde, nu ook het ter beschikking stellen van woongelegenheden, wat gebeurde, dewelke - te dezen duidelijk en manifest - niet voldoet aan de woonkwaliteitsvereisten (art. 5 Vlaamse Wooncode), zich schuldig maakt aan de overtredingen zoals hem ten laste gelegd.*

**(Burgerlijke rechtbank te Limburg, afdeling Hasselt 8 maart 2017, nr. 2017/833)**

Tehuurstelling gaat dan weer over het aanbieden voor bewoning (via advertenties,...)

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>10</sup> en wordt sindsdien ook consequent overgenomen door de lagere rechtbanken<sup>11</sup>.

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.

*“Elke schending van de kwaliteitsnormen werd strafbaar gesteld. Artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode voorziet niet in een puntengrens.”*

**(correctionele rechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen 27 oktober 2017, nr. 4229)**

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

*“In casu lag voor het pand aan de (...) te (...) op het ogenblik van het neerleggen van het verzoekschrift tot hoger beroep nog steeds geen proces-verbaal van uitvoering voor, zodat het conformiteitsattest van de gemeente (...) geen enkele bewijswaarde kan hebben inzake een volledige uitvoering van een rechterlijk opgelegd herstel. Bovendien werd in het conformiteitsattest van 13 maart 2015 bij “opmerkingen” vastgesteld dat dit attest geen uitspraak doet over stedenbouwkundige verplichtin-*

*gen en geen afbreuk doet aan de geldigheid van een eventueel uitgebrachte herstelvordering. Om uitvoering te geven aan een herstelvordering is blijkens het attest “het herstel van alle gebreken” noodzakelijk.*

*Ten slotte kan blijkens artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode het College van Burgemeester en Schepenen geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het procesverbaal van vaststelling niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.”*

**(Hof van beroep te Gent 25 april 2017, nr. 2017/AR/729)**

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

*“De verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning of kamer ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode, zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 20 Wooncode stelt strafbaar wie niet-conforme woningen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade. Bovendien waren de gebreken duidelijk van structurele aard en hebben ze niets met de bewoners te maken.”*

**(correctionele rechtbank te Oost-Vlaanderen, afdeling Gent 6 juni 2017, nr. 2017/1664)**

De correctionele rechtbank te Antwerpen oordeelde op dezelfde wijze in een vonnis van 27 oktober 2017<sup>12</sup>. Om de conforme toestand van de woning te kunnen beoordelen verwijst men in de rechtspraak naar de controleplicht van de verhuurder.

*“Beklaagde heeft zich immers niet gedragen zoals van een normaal en zorgvuldig verhuurder mag worden verwacht. Een normaal en zorgvuldig verhuurder dient periodieke controles te verrichten of de door hem verhuurde woonruimten nog steeds voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode. Beklaagde kan zich ook niet beroepen op zijn eigen fout, nl. dat hij zijn post niet meer ontvangt omdat hij niet op zijn inschrijvingsadres woont maar een andere feitelijke verblijfplaats heeft.”*

**(correctionele rechtbank te Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 20 november 2017, nr. 3317/2017)**

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<sup>13</sup>.

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 huisvesting 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 of hiervan mee profiteert van de huuropbrengsten kan strafrechtelijk vervolgd worden. Dit geldt ook voor rechtspersonen in het algemeen.

*“Krachtens artikel 5 Strafwetboek (Sw.), in werking getreden op 2 juli 1999, is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk 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 tweede beklagde was eigenaar en vruchtgebruiker van de woning en had dus de verantwoordelijkheid dat haar woning voldeed aan de Wooncode. Zij heeft onder meer het beheer van onroerende goederen tot doel. Het misdrijf werd gepleegd in het kader van de exploitatie van de vennootschap en dus in haar belang en ter verwezenlijking van haar doel. De vennootschap is nalatig geweest. De naleving van de Wooncode was geen prioritaire bedrijfszaak.”*

**(correctionele rechtbank te Oost-Vlaanderen, afdeling Gent 3 januari 2017, nr. 2017/31)**

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

<sup>7</sup> 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).

<sup>8</sup> De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdecimen. Voor misdrijven gepleegd na 1 januari 2012 tot en met 31 december 2016 is dit x 6. Geldboetes voor misdrijven na deze datum moet met factor 8 vermenigvuldigd worden.

<sup>9</sup> Art. 20, §1, tweede lid

<sup>10</sup> Cass. 9 september 2014, P.13.1844.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>11</sup> Zie Antwerpen 1 maart 2017, C/259/2017, hierboven reeds aangehaald.

<sup>12</sup> Corr. Antwerpen 27 oktober 2017, nr. 4229.

<sup>13</sup> Antwerpen 24 mei 2017, nr. C/649/2017.

*“Ondanks het feit dat het pand gelegen aan de (...) in de weerhouden periodes eigendom was van de BVBA (...), dient vastgesteld te worden dat zowel eerste beklagde (...), tweede beklagde (...) als derde beklagde (...) met betrekking tot de woongelegenheden in dit pand handelingen hebben gesteld in het kader van de verhuur van deze woongelegenheden. Zij waren alle 3 actief betrokken bij het beheer van de vennootschap BVBA (...) en bij haar verhuuractiviteiten, waardoor zij persoonlijk in de mogelijkheid waren om maatregelen te nemen om de vastgestelde inbreuken te vermijden. In die zin zijn de vastgestelde inbreuken persoonlijk toerekenbaar aan de 3 beklagden.”*

**(Hof van Beroep te Antwerpen 8 maart 2017, C/288/2017)**

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>14</sup>.

Bij veroordeling wegens krotverhuur kan het parket bovendien ook de **verbeurdverklaring** vorderen van de ontvangen huurgelden (artikel 42, 3° van het Strafwetboek). Het is immers niet billijk om opbrengsten uit misdrijven in het bezit van de veroordeelde te laten. Er dient steeds gekeken te worden naar de bruto-opbrengst en er wordt geen rekening gehouden met kosten die de overtreder zou hebben gemaakt<sup>15</sup>. De verbeurdverklaring is wel facultatief<sup>16</sup>.

*“Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten: de bruto-winst komt in aanmerking. Art. 42, 3°, Sw. doelt op elke winst die door het plegen van het misdrijf wordt verkregen; de raming van die winst vereist niet dat het nettobedrag ervan wordt bepaald.”*

**(Hof van Beroep te Gent 8 december 2017, nr. C/1550/2017)**

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.

*“De vaststellingen van de wooninspecteur gelden tot het bewijs van het tegendeel.”*

**(Hof van Beroep te Antwerpen 24 mei 2017, nr. C/649/2017).**

*“De vaststellingen die werden beschreven in het proces-verbaal gelden tot het bewijs van het tegendeel. De wooninspecteurs moeten immers worden beschouwd als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen.”*

**(correctionele rechtbank te Leuven 30 juni 2017, nr. 2017/1550).**

Dit sluit echter niet uit dat in geval van betwisting aangaande vaststellingen de rechter gevat kan worden.

*“Ten onrechte houden de consorten (...) nog voor dat de controle van de Wooninspecteur op de naleving van het rechterlijk bevel erop neerkomt dat de executie-gerechtigde eenzijdig zou kunnen bepalen wat moet gebeuren opdat de executieplichtige haar verbintenissen kan nakomen. De vaststellingen die de Wooninspecteur maakt betreffende het al dan niet nakomen van het rechterlijk bevel, kunnen immers in geval van betwisting aan de rechter worden voorgelegd.”*

*De Wooninspecteur treedt op in het algemeen belang, ter vrijwaring van de veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van de bewoners van woningen in het Vlaams Gewest. Bij decreet werden aan de Wooninspecteur aldus bijzondere bevoegdheden verleend, zoals het opstellen van processen-verbaal waarvan de feitelijke inhoud bewijswaarde heeft tot bewijs van het tegendeel.*

*De omstandigheid dat de Wooninspecteur de uitvoering van het vonnis kan controleren met vaststellingen die in dergelijke processen-verbaal worden gemaakt, betekent echter niet dat hij willekeurig zou kunnen bepalen of de overtreder het rechterlijk bevel is nagekomen. Vooreerst kunnen de overtreders het tegenbewijs leveren van de feitelijke vaststellingen die gemaakt worden. Bovendien is de rechter niet verplicht om zich aan te sluiten bij de juridische gevolgen die de Wooninspecteur zou afleiden uit de feitelijke vaststellingen die hij maakt.”*

**(burgerlijke rechtbank te Brussel 20 juli 2017, nr. 213)**

Daarnaast kunnen ook verbalisanten aangeduid worden. Dit zijn ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid die inbreuken kunnen vaststellen in een proces-verbaal, maar geen bevoegdheid hebben op het vlak van het uitbrengen van een herstellvordering of het opstellen van een proces-verbaal van uitvoering van een herstellvordering. Zij hebben de hoedanigheid van agent van gerechtelijke politie.

<sup>14</sup> De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdeciepen (voor misdrijven gepleegd na 1 januari 2012 tot en met 31 december 2016 x 6, voor misdrijven na 1/1/2017 X 8).

<sup>15</sup> Corr. Kortrijk 31 oktober 2016, nr. 2016/1713.

<sup>16</sup> Antwerpen 22 juni 2016 nr. C/759/2016.

Tijdens vaststellingen ter plaatse voert de wooninspecteur of verbalisant steeds een **huiszoeking** uit. Er moet immers steeds een onderzoek in een woning uitgevoerd worden. In de meerderheid van de gevallen wordt de huiszoeking met toestemming van de bewoner uitgevoerd. Het moet daarbij wel duidelijk zijn voor de bewoner dat er een huiszoeking uitgevoerd zal worden.

*“De loutere toelating van (...) aan de politie-inspecteur om de woning die zij met haar man en zoon betrok*

## Het federale misdrijf huisjesmelkerij

Naast krotverhuur bestaat ook het misdrijf huisjesmelkerij. Dit misdrijf is een ‘federaal’ misdrijf en is opgenomen in artikel 433decies e.v. van het Strafwetboek. Dit misdrijf kan niet door de wooninspecteur vastgesteld worden. In de praktijk wordt dit vaak gevebaliseerd door de politie die als bijstand aanwezig is bij controles van de Vlaamse Wooninspectie. Beide vaststellingen verwijzen naar elkaar en versterken elkaar. Het parket voegt beide zaken dan bij elkaar en zij worden gezamenlijk behandeld voor de rechtbank.

*“Beklaagden benadrukken dat het verhuurde goed zich in een toestand moet bevinden die in strijd is met de menselijke waardigheid. De rechtbank hanteert de bepalingen van de Vlaamse Wooncode om een objectieve benadering dienaangaande mogelijk te maken. De strijdigheid met de menselijke waardigheid wordt door de rechtbank afgeleid uit de door de Wooninspectie vastgestelde inbreuken op de Vlaamse woningkwaliteitsvereisten (zie tenlastelegging B)”.*

**(correctionele rechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen 27 oktober 2017, nr. 4229)**

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 administratieve of sociale positie van de bewoners (bv. illegalen, mensen met zeer beperkte financiële middelen,... die vatbaar zijn voor uitbuiting) en dat hij daarmee een abnormaal profijt wil verwezenlijken.

*te betreden, bracht niet mee dat deze daarin zonder haar voorafgaande en schriftelijke toestemming tot een huiszoeking mocht overgaan.”*

**(Hof van Beroep te Gent 8 december 2017, nr. C/1550/2017)**

Het voorgaande 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.

*“De rechtbank verwijst naar voorgaande technische vaststellingen m.b.t. de kwaliteit van de door beklagde verhuurde wooneenheden en het voorliggende besluit tot onbewoonbaarverklaring en is van oordeel dat wanneer dergelijke wooneenheden toch verhuurd worden, de verhuurder een abnormaal profijt realiseert. Nu al de door beklagde aangeboden wooneenheden feitelijk onbewoonbaar waren, is in wezen iedere vergoeding voor verhuring een abnormaal profijt. Uit de dossierstukken blijkt verder dat al de huurders van beklagde zich in een financieel precare situatie bevinden, zij genieten allen een vervangingsinkomen, waarbij meerdere personen tevens administratieve problemen kennen. Concreet hadden de huurders van beklagde dan ook geen echt ander aanvaardbaar alternatief dan zich te laten misbruiken door beklagde en over te gaan lot het huren van de door hem aangeboden woongelegenheden.”*

**(correctionele rechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen 24 april 2017, nr. 1955)**

De straf bij huisjesmelkerij is zwaarder dan bij krotverhuur, doordat de geldboete moet vermenigvuldigd worden met het aantal slachtoffers van de huisjesmelkerij, de gevangenisstraf en de geldboete verplicht samen moeten worden opgelegd. Aangezien er in deze gevallen eenheid van opzet is met de feiten die een inbreuk maken op de Vlaamse Wooncode, zal slechts 1 straf, namelijk de zwaarste, uitgesproken worden.

Er is een hele tijd discussie geweest over het feit of er in het geval van huisjesmelkerij ook een verplichte verbeurdverklaring van het pand uitgesproken moest

worden. Het Grondwettelijk Hof bracht hier intussen uitsluitel in een arrest van 9 februari 2017<sup>17</sup>. Dit standpunt werd ondertussen ook door de gewone rechtbanken overgenomen.

*“De rechtbank is van oordeel dat de veroordeling tot de geldboete en tot de verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel zich in casu verzetten tegen een verbeurdverklaring van het onroerend goed. Artikel 43, eerste lid van het Strafwetboek is immers niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in zoverre het de rechter ertoe verplicht de verbeurdverklaring uit te spreken van de zaak die heeft gediend om een misdad of een wanbedrijf te plegen, wanneer die straf dermate afbreuk doet aan de financiële toestand van de persoon aan wie ze is opgelegd dat ze een schending van het eigendomsrecht inhoudt (GwH, 9 februari 2017, arrest nr. 12/2017). De verbeurdverklaring van het onroerend goed, dat ondertussen voldoet aan de kwaliteitsnormen, is onverenigbaar met de geldboete en de verbeurdverklaring van het onrechtmatig vermogensvoordeel omdat elke*

*straf in evenredigheid moet zijn met het beoogde doel. Het samen opleggen van beide verbeurdverklaringen zou een straf uitmaken die dermate afbreuk doet aan de financiële toestand van de beklaagden dat ze een schending van hun eigendomsrecht zou inhouden. Dit klemt des te meer nu de geldboete kan worden bestempeld als een afroomboete die zo veel keer moet worden toegepast als er slachtoffers zijn. Bij het vaststellen van de geldboete heeft de wetgever rekening gehouden met winstontnemende motieven (J. ROZIE, “Over verbeurdverklaring bij huisjesmelkerij”, (noot onder Cass. 25 november 2008), RABG 2009/7, 471, nr. 2).*

*Het gegeven dat de geldboete in casu met uitstel wordt opgelegd, wijzigt deze vaststelling niet. Er dient immers rekening te worden gehouden met een mogelijke herroeping van een dergelijk uitstel. In die hypothese is naar het oordeel van de rechtbank een onevenredig karakter van de straf niet te vermijden. De verbeurdverklaring van het onroerend goed zoals vevat in de vordering van 26 september 2016 van het openbaar ministerie wordt dan ook niet opgelegd.”*  
**(correctionele rechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen 27 oktober 2017, nr. 4229)**

## De herstelvordering

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 herstelvordering ingevoerd in de Vlaamse Wooncode.

Het doel van de herstelvordering 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. Er anders over oordelen holt het principe van de herstelmaatregel uit aangezien de overtreder hier aan zou kunnen ontsnappen door simpelweg de verhuur te stoppen<sup>18</sup>.

De herstelmaatregel van artikel 20bis Vlaamse Wooncode beoogt als een bijzondere vorm van teruggave,

de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de door artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde vereisten te verwezenlijken.

*“Uit deze doelstelling volgt dat de enkele omstandigheid dat het pand op het ogenblik dat de rechter uitspraak doet over de herstelvordering niet meer wordt verhuurd, niet tot gevolg heeft dat geen herstelvordering meer kan worden bevolen. De herstelvordering strekt er immers ook toe te voorkomen dat verkrotte panden opnieuw worden verhuurd. De rechter kan in dergelijk geval de herstelvordering slechts afwijzen in geval vankennelijke onredelijkheid.”*  
**(Hof van Cassatie 14 september 2017, nr. C.15.0427.N/2)**

*“Ook het - als zodanig overigens niet relevante - verweer van de beklaagde dat de panden reeds meerdere jaren leeg staan, impliceert niet dat de sloop/herbestemming als alternatieve herstelmaatregel niet meer mogelijk of*

*niet redelijk zou zijn. Het door de wooninspecteur gevorderde herstel is voor de beide panden nog noodzakelijk om tegemoet te komen aan de dwingende eisen van de Vlaamse Wooncode, en legt als zodanig geen onevenredige last op aan de beklaagde.”*

**(hof van beroep te Gent 27 januari 2017, nr. C123/2017).**

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

*“De argumentatie van tweede beklaagde dat hij geen eigenaar is en derhalve er geen juridische grond bestaat voor deze vordering opzichthens haar kan niet worden gevolgd.*

*De herstelvordering wordt ingeleid tegen de overtreder, d.i. diegene die het strafbaar feit heeft gepleegd. In casu wordt het strafbaar feit zowel in hoofde van eerste als tweede beklaagde bewezen verklaard. Niet enkel de eigenaar van het zakelijk recht op het goed kan tot herstel worden veroordeeld. De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf en bijgevolg kan ook een niet-eigenaar veroordeeld worden tot het herstel van de gebreken. De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand.*

*De rechtbank is verplicht de gevorderde herstelmaatregel in te willigen indien deze met de wet strookt. Immers, dient de teruggave overeenkomstig art. 44 en 50 Sw. en 161 Sv. verplicht te worden uitgesproken.”*

**(correctionele rechtbank te Limburg, afdeling Hasselt 1 september 2017, nr. 954/2017)**

De correctionele rechtbank te Brugge (15 november 2017, nr. 2470/2017) formuleerde hierbij ook het volgende.

*“Een dergelijke vordering maakt een vordering in rem uit, hetgeen met zich brengt dat plichten voortvloeiend hieruit aan het onroerend goed kleven, wars van het gegeven of het pand vervreemd is, dan wel verworven is aan of door een andere eigenaar.*

*(...) het doel van de herstelvordering (is) het herstel van verkrotte en verhuurde panden (is) opdat deze voortaan aan de minimale kwaliteitsvereisten zouden*

*voldoen en zodoende zouden leiden tot een algemene opwaardering van het woningaanbod in Vlaanderen.”*

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 herstelvordering, nl. een volledig herstel van de verkrotte woonentiteiten verwezenlijken<sup>19</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>20</sup> en werd nadien ook expliciet overgenomen door de hoven van beroep en de rechtbanken. Dit bevestigt ook het statuut van de herstelvordering als maatregel van teruggave.

*“De herstelvordering van de Wooninspecteur is alleen zonder voorwerp wanneer vaststaat dat het geviseerde pand voldoet aan alle bij artikel 5 Vlaamse Wooncode gestelde woonkwaliteiten. Het feit dat de heer en mevrouw (...) tijdelijk de vereiste renovatiewerken niet hebben kunnen verderzetten door het (thans opgeheven) stakingsbevel, doet hieraan geen afbreuk. Het feit dat de heer en mevrouw (...) een tijdlang door overmacht (stakingsbevel m.b.t. de renovatiewerken dat zij in een gerechtelijke procedure -met succes-aanvochten) de ondergeschikt gevorderde renovatiewerken niet konden uitvoeren, heeft niet tot gevolg dat deze herstelvordering nu nog moet worden afgewezen.”*

**(hof van beroep te Antwerpen 13 december 2017, nr. 2017/10166)**

De herstelvordering 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 zowel als toetsingskader en als wettelijke begrenzing.

*“De overtreders hebben de vrije keuze omtrent de wijze waarop aan de overtredingen wordt verholpen, hetgeen de rechtbank overigens reeds in het vonnis van 2 oktober 2014 opmerkte.*

<sup>17</sup> GwH 7 februari 2017, nr. 12/2017

<sup>18</sup> Brussel 6 maart 2017, nr. 279.

<sup>19</sup> Zie de Memorie van Toelichting bij het wijzigingsdecreet van 29 april 2011: “De herstelvordering 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.” (ParlSt. VI.Parl. 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

<sup>20</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.

*Door de consorten (...) te veroordelen tot het uitvoeren van de werken opdat de twee betrokken panden zouden beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, heeft de rechtbank dan ook de op de consorten (...) rustende verbintenis voldoende nauwkeurig omschreven."*

**Rechtbank eerste aanleg te Brussel 20 juli 2017, nr. 2131.**

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 voor de beklagde.

*"Op 23 juni 2015 stelde de wooninspecteur vast dat de gebreken aan de woning hersteld waren met uitzondering van het gebrek aan natuurlijke verlichting in de leefkamer (enkel dakkoepel). Dit gebrek levert slechts 3 strafpunten op, maar het wegwerken ervan veronderstelt wel een structurele wijziging aan het gebouw, met name het samenvoegen van keuken en leefruimte. Dat er hoge kosten gepaard gaan met het wegwerken van 3 strafpunten maakt de herstellordering niet onredelijk."*

**Ihof van beroep te Gent, 27 januari 2017, nr. C/124/2017).**

**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 bewoning zijn bestemd of van panden die behept zijn met een stedenbouwkundige inbreuk. Door de huisvestingsbestemming weg te nemen, wordt vermeden dat in de toekomst mensen worden gehuisvest in panden met slechte woningkwaliteit.

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

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. De werken die in de vergunning voorzien werden, moeten wel tijdig uitgevoerd zijn.

*"In haar arrest heeft het hof van beroep overwogen dat de opgelegde herstelmaatregel niet verhindert dat partijen de verkrotte woonentiteiten toch kunnen laten herstellen wanneer zij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning hebben aangevraagd en verkregen. Zoals uit het vonnis van de correctionele rechtbank blijkt werden partijen niet alleen vervolgd wegens stedenbouwkundige inbreuken maar ook wegens inbreuken op de Vlaamse wooncode aangezien het pand niet voldeed aan de minimale vereisten van woonkwaliteit. Indien geopteerd wordt om het pand niet te herbestemmen zoals bevolen maar de nieuwe woongelegenheden terug te laten bewonen/verhuren dient het pand uiteraard te voldoen aan de woonvereisten opgelegd door artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De herstelmaatregel diende uitgevoerd te worden binnen een termijn van 2 jaar. Partijen hebben geopteerd om de verkrotte woonentiteiten te laten herstellen. Deze werken dienden ook uitgevoerd te zijn binnen de opgelegde termijn. Uit het dagvaardingsexploot blijkt dat de ruwbouwwerken werden beëindigd maar dat de interieurwerken nog moeten worden uitgevoerd. Uit de conclusie noch uit de meegedeelde stukken blijkt dat deze werken thans werden uitgevoerd. Alleszins wordt geen conformiteitsattest voorgelegd. De beslagrechter besluit uit het voorgaande dat de woning in kwestie thans nog niet beantwoordt aan kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Wooncode. Bijgevolg werd het alternatief voor de herbestemming of sloop niet gerealiseerd en beschikt de Wooninspecteur nog steeds over een actuele titel krachtens de welke de dwangsommen verbeurd zijn."*

**(Beslagrechter te Antwerpen 20 juni 2017, nr. 17/976/A)**

*"Het hof is van oordeel dat met het "geven van een andere bestemming" door de dwangsomrechters in eerste aanleg en hoger beroep werd beoogd de bestaande onvergunde bestemming ongedaan te maken*

*en de panden te herbestemmen In die mate dat zij in een conform de VCRO vergunde toestand gebracht worden, waarbij ook de regelgeving van de Vlaamse Wooncode gerespecteerd wordt. (...) Het hof sluit zich aan bij het oordeel van de eerste rechter dat er slechts sprake kan zijn van uitvoering van de herstelmaatregel (geven van een andere bestemming) wanneer alle noodzakelijke werken uitgevoerd zijn, m.a.w. wanneer het herstel in al zijn aspecten werd uitgevoerd. Een integraal herstel is pas uitgevoerd indien het opgelegde resultaat van de gehele hoofdveroordeling is bereikt in die mate dat de beoogde nieuwe bestemming een feit is, volledig conform aan de vigerende, van toepassing zijnde wetgeving."*

**(hof van beroep te Gent 23 mei 2017, Nr.2017/3973)**

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

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

## De renovatiehuurovereenkomst

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.

*"Krachtens de specifiek in deze materie geldende wettelijke bepalingen (art.20bis, §6 Vlaamse Wooncode), rust in casu de bewijslast dat uitvoering is gegeven aan de opgelegde herstelmaatregelen (en dus dat de dwangsommen niet zijn verbeurd) op appellanten, in afwijking van het principe dat de schuldeiser het bewijs moet leveren van de niet-nakoming van de hoofdveroordeling. (...) Het is aan appellanten om aan te tonen dat zij tijdig, binnen de hen daartoe krachtens het arrest verleende termijn van 10 maanden vanaf de uitspraak, de opgelegde herstelmaatregelen hebben uitgevoerd en het pand een nieuwe bestemming hebben gegeven. Slechts wanneer zij kunnen bewijzen dat er met zekerheid uitvoering werd gegeven aan de herstelmaatregel, kan het hof hiermee rekening houden."*

**(hof van beroep te Gent 23 mei 2017, Nr. 2017/3973)**

*"Krachtens art. 20bis van de Vlaamse Wooncode rust nochtans op de overtreder de verplichting om de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de herstelling op de hoogte te brengen, zodat desgevallend een hercontrole zou kunnen worden uitgevoerd. Zelfs al zouden inmiddels bepaalde werken zijn uitgevoerd, behoudt de herstellordering overigens haar voorwerp, zolang niet is aangetoond dat zij integraal is uitgevoerd."*

**(correctionele rechtbank te Limburg, afdeling Tongeren 21 februari 2017, nr. 216/2017)**

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

*"Ten gronde merken de beklagden op dat zij geen huurovereenkomst afsloten, maar een "renovatiehuurcontract" in de zin van artikel 8 Woninghuurwet. Aangezien artikel 8 van de Woninghuurwet voorziet in een afwijking op vereiste dat het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, raakt het aan de openbare orde."*

De huurovereenkomst die de beklagden sloten (stuk 14 eerste beklagde) is naar het oordeel van de rechtbank geen renovatiehuurcontract.

De overeenkomst draagt als titel "huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats". Nergens in dit document wordt verwezen naar artikel 8 Woninghuurwet. Artikel 7 bepaalt integendeel dat de huurder het goed heeft ontvangen "in goede staat van onderhoud" en artikel 8 herhaalt dat "de verhuurder het gehuurde goed in goede staat van onderhoud dient ter beschikking te stellen van de huurder.

Nergens in de huurovereenkomst worden de uit te voeren werken precies omschreven, zoals nochtans vereist wordt door artikel 8, lid 2 Woninghuurwet. De omschrijving "alle eventueel door de huurder gewenste wijzigingen" is vaag en voldoet niet aan deze vereiste.

Bovendien bepaalt artikel 8, lid 2 Woninghuurwet uitdrukkelijk dat er maar sprake is van een renovatiehuurcontract als er geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur van de werken. De partijen moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd.

De huurovereenkomst bepaalt echter nergens wat de

overeengekomen duur van de werken is. De duur mag niet korter zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren. De beklagden erkennen uitdrukkelijk dat er huurgelden verschuldigd waren vanaf 1 januari 2014 en stellen dat de verwachte duur van de werken één maand was, te rekenen vanaf 1 december 2013. Anderzijds erkennen zij dat de renovatiewerken op 11 september 2014 "in volle gang" waren. Gelet op de aard van de door de Wooninspectie vastgestelde gebreken was de verwachte duur van de werken kennelijk meer dan één maand.

Tot slot vereist het bestaan van een renovatiehuurovereenkomst dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren. Uit de verklaring van de tweede beklagde blijkt echter dat de werken niet op kosten van de huurder, maar wel op kosten van de tweede beklagde werden uitgevoerd. De huurder diende de werken enkel te begeleiden.

Er is bijgevolg geen sprake van een renovatiehuurovereenkomst in de zin van artikel 8 Woninghuurwet.

(correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde 27 juni 2017, nr. 2017/516)

## De informatieverplichtingen

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.

## 1.4.2. PRIORITEITEN EN WERKWIJZE VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

### Taakstelling

De Vlaamse Wooninspectie heeft een dubbele taakstelling:

- Bijdragen tot de **strafrechtelijke opsporing en vervolging van krotverhuurders**: door het opstellen van processen-verbaal die naar het parket van de procureur des Konings worden verzonden, kunnen krotverhuurders strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld worden. Voor de meest ernstige gevallen van krotverhuur is een straf immers 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.

### Prioriteiten

Eerder in dit jaarverslag werd al aangehaald dat de strafbaarstelling zeer ruim is. Dit blijkt niet alleen uit het feit dat één strafpunt op het technisch verslag of het niet voldoen aan de subject gebonden normen volstaat om strafbaar te zijn, maar ook uit het bredere spectrum aan potentiële overtreders. Daarnaast gaat het niet alleen over verhuur in de zin van de woninghuurwetgeving, maar over elke mogelijk vorm waarop een goed ter beschikking of te huur gesteld kan worden.

Uiteraard weegt echter niet elke schending van de normen even zwaar door. Om te kunnen focussen op de **meest ernstige vormen van krotverhuur** werkt de Vlaamse Wooninspectie sinds haar oprichting in 2001 met prioriteiten. In december 2011 werden deze prioriteiten herzien en geactualiseerd. In de loop van 2018

- Anderzijds draagt de Vlaamse Wooninspectie rechtstreeks bij tot de **verbetering van de woningkwaliteit in Vlaanderen**. Via het opstellen van een herstellvordering wordt concrete actie gevraagd van de krotverhuurder om de woningkwaliteit van het kwestieuze pand te verbeteren. Na veroordeling tot herstel beschikt de wooninspecteur over dwangmiddelen om de nalatige krotverhuurder tot herstel te dwingen.

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

zullen de prioriteiten opnieuw geëvalueerd worden, maar daarover later meer<sup>21</sup>.

De huidige prioriteiten zijn onder te brengen in 3 hoofdcategorieën:

1. **Ongeschikte en onbewoonbare woningen die 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. Zij kunnen zich niet excuseren op basis van onwetendheid of goede trouw. Wanneer hij desondanks blijft verder verhuren of opnieuw verhuurt zonder de gebreken te herstellen, is een strafrechtelijke

<sup>21</sup> Zie hoofdstuk 5.

procedure verantwoord.

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, zonder voorafgaandelijk de administratieve procedure te doorlopen. In dergelijke gevallen is een effectieve bestraffing hoe dan ook op zijn plaats, te meer daar de rechter ook de winsten die door het misdrijf gegenereerd werden kan afroemen.

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.

Het gaat hier om:

- Zonder vergunning opgedeelde woningen
- Constructies niet voor bewoning bestemd
- Constructies voor de huisvesting van seizoenarbeiders
- Seriele 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 kantschriften of huiszoekingsbevelen onderzoeksopdrachten 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 tweemaal overlegd in de expertisenetwerken bij het parket, waarin ook de Vlaamse Overheid door middel van afgevaardigden per beleidsdomein sinds de zesde staatshervorming een plaats heeft. De wooninspecteurs in de provinciale afdelingen zelf hebben ook goede contacten met de bevoegde substituten.

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.

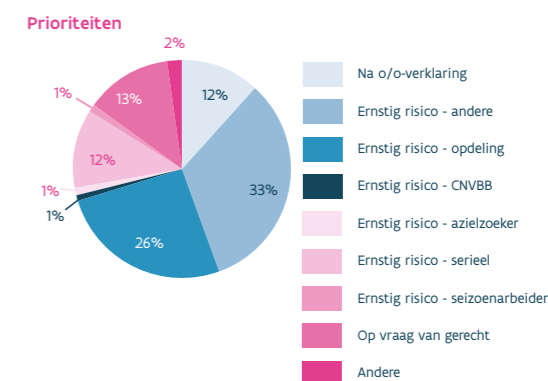
\* \* \* \* \*

## PRIORITEITEN – VERDELING

Uit onderstaande tabel blijkt dat het zwaartepunt bij het optreden van de Vlaamse Wooninspectie ligt bij de gevallen die onder de hierboven vermelde tweede prioriteit vallen. De categorie die hier gemakshalve als 'ernstig risico' wordt omschreven, heeft immers een aandeel van 73,02%. Eén derde hiervan zijn de dossiers met prioriteit 'ernstig risico – andere'. Dit gaat veelal om zaken waarbij de ernst van de gebreken zelf de aanleiding was om ter plaatse te gaan. De opgedeelde panden (één vierde) en de seriële verhuur (12,22%) vervolledigen de top 3. Het optreden op vraag van de gerechten blijft nagenoeg stabiel.

Opvallend hier is de daling in de eerste categorie. De prioriteit 'Na o/o-verklaring' was slechts in een kleine 12% van de gevallen de reden om een controle uit te voeren. Dit percentage ligt meer dan 11% lager dan in 2016. Deze 11% wordt volledig opgeslorpt door de categorie 'ernstig risico'. De verschuiving is onder meer te verklaren door het feit dat de opvolging van dos-

siers met een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zeer tijdsintensief is en er niet steeds een signaal vanuit de gemeenten komt dat er zich een probleem stelt. Tegelijkertijd is er een toename van het aantal gevallen waarin een onmiddellijk optreden van de Vlaamse Wooninspectie noodzakelijk is. Als gevolg van de actuele personeelscapaciteit moeten dan ook keuzes gemaakt worden, waardoor de opvolging van zaken die onder categorie 1 zouden vallen minder mogelijk is. De Vlaamse Wooninspectie betreurt dit, maar zal in de loop van 2018 al initiatieven nemen om hier toch meer op in te zetten.



	Grootsteden		Regionale steden		Andere steden en gemeenten		Totaal	
	n	%	n	%	n	%	n	%
<b>Na o/o-verklaring</b>	12	21,43%	13	14,77%	17	8,17	42	11,93
<b>Ernstig risico - andere</b>	7	12,50%	32	36,36%	76	36,54%	115	32,67%
<b>Ernstig risico - opdeling</b>	11	19,64%	19	21,59%	60	28,85%	90	25,57%
<b>Ernstig risico - CNVBB</b>	0	0,00%	0	0,0%	3	1,44%	3	0,85%
<b>Ernstig risico - seizoenarbeider</b>	0	0,00%	2	2,27%	2	0,96%	4	1,14%
<b>Ernstig risico - serieel</b>	6	10,71%	9	10,23%	28	13,46%	43	12,22%
<b>Ernstig risico - Roma</b>	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>Ernstig risico - seizoenarbeider</b>	0	0,00%	0	0,00%	2	0,96%	2	0,57%
<b>Op vraag van gerecht</b>	19	33,93%	8	9,09%	20	9,62%	47	13,35%
<b>Andere</b>	1	1,79%	5	5,68%	0	0,00%	6	1,70%
<b>TOTAAL</b>	<b>56</b>	<b>100,00%</b>	<b>88</b>	<b>100,00%</b>	<b>208</b>	<b>100,00%</b>	<b>352</b>	<b>100,00%</b>
<b>Hercontrole</b>	136		102		246		484	
<b>TOTAAL</b>	<b>196</b>		<b>190</b>		<b>454</b>		<b>836</b>	

## PRIORITEITEN – INITIATIEF

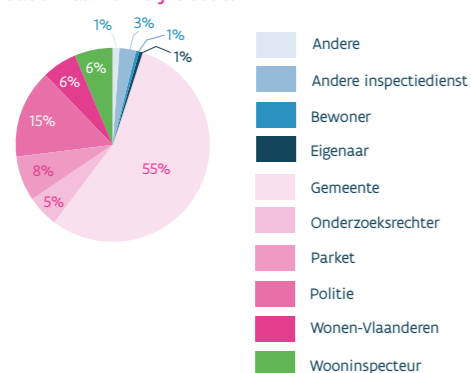
Naast de verdeling van de prioriteiten wordt ook gemonitord bij wie het **initiatief van de actie** gelegen is. Onderstaand diagram geeft de verdeling weer voor de *aanvankelijke acties*<sup>22</sup> in 2017. Het is mogelijk om meer dan 1 partij in te geven als initiatiefnemer.

De prominente rol van de **gemeente** binnen de woningkwaliteitsbewaking komt hier zeer duidelij-

lijk naar voren. In maar liefst 55,13% van de gevallen was het de gemeente (of intergemeentelijke samenwerking) die het pand aanbracht. We noteren een stijging van ongeveer 14% ten aanzien van 2016. Dit is een gevolg van de oprichting van het meldpunt woningkwaliteit eind 2016. Dit meldpunt zorgt ervoor dat de klachten onmiddellijk in de meest gepaste procedure terecht komen. Dit blijkt ook, zoals in vorig jaarverslag

22 Actie waarbij het pand voor de eerste keer bezocht werd.

Initiatief - aanvankelijke acties



voorspeld werd, uit het aandeel van de dossiers die intern uit de administratieve procedure ('**Wonen-Vlaanderen**') doorstromen naar de Vlaamse Wooninspectie. We zien daar een daling van ongeveer 8% ten opzichte van vorig jaar.

Ook het aandeel van de **politie** zakt van 22,15% naar 14,67%. Dit heeft mogelijk te maken met het feit dat de Vlaamse Wooninspectie politiediensten meer doorverwijst naar de gemeente als er geen duidelijke aanwijzingen zijn dat er ernstige gebreken zijn. In de praktijk blijkt echter ook dat er steeds minder rechtstreekse contactpersonen bij de lokale politie zijn voor wat woningkwaliteit betreft. Pensioneringen, overplaatsingen, andere prioriteiten bij de politie zelf werken de daling van het aandeel in de hand. De politie staat desondanks nog steeds op de tweede plaats wat betreft initiatief. Dit is ook logisch aangezien vooral de wijkpolitie dicht bij de burger staat.

In principe treedt de Vlaamse Wooninspectie 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 6,13% van de gevallen ligt het initiatief van de actie (deels) bij de **wooninspecteur**. Dit ligt 3% lager dan

in 2016. Hierbij gaat het onder meer 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 komen in de huidige personeelsbezetting jammer genoeg steeds minder aan bod.

Bij *navolgende acties* worden de meeste acties traditioneel en logischerwijze uitgevoerd op vraag van de eigenaar (94,23%), die melding van herstel doet na het opstellen van een herstellvordering.

### WERKWIJZE

2017 was het eerste volledige jaar waarin het meldpunt woningkwaliteit in werking was. Het meldpunt groepeert alle potentiële dossiers die voornamelijk via gemeenten tot bij Wonen-Vlaanderen komen. Daarna wordt intern tussen de Vlaamse Wooninspectie en de administratieve procedure overlegt om de beste weg voor het dossier te bepalen. Dit gebeurt op basis van de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie.

De impact hiervan bleek al uit de toename van het aandeel doorgegeven dossiers vanuit de gemeente en de daling van het aantal dossiers dat via onze collega's van de administratieve procedure tot bij ons kwam. In het verleden ging men immers eerst ter plaatste in het kader van de administratieve procedure als er een vraag van de gemeente kwam en werd het pas nadien doorgegeven aan de Vlaamse Wooninspectie, die nog eens opnieuw ter plaatse moest. Een dossier dat onmiddellijk het strafrechtelijke traject kan volgen heeft het voordeel dat de vaststellingen ook op administratief vlak gebruikt kunnen worden.

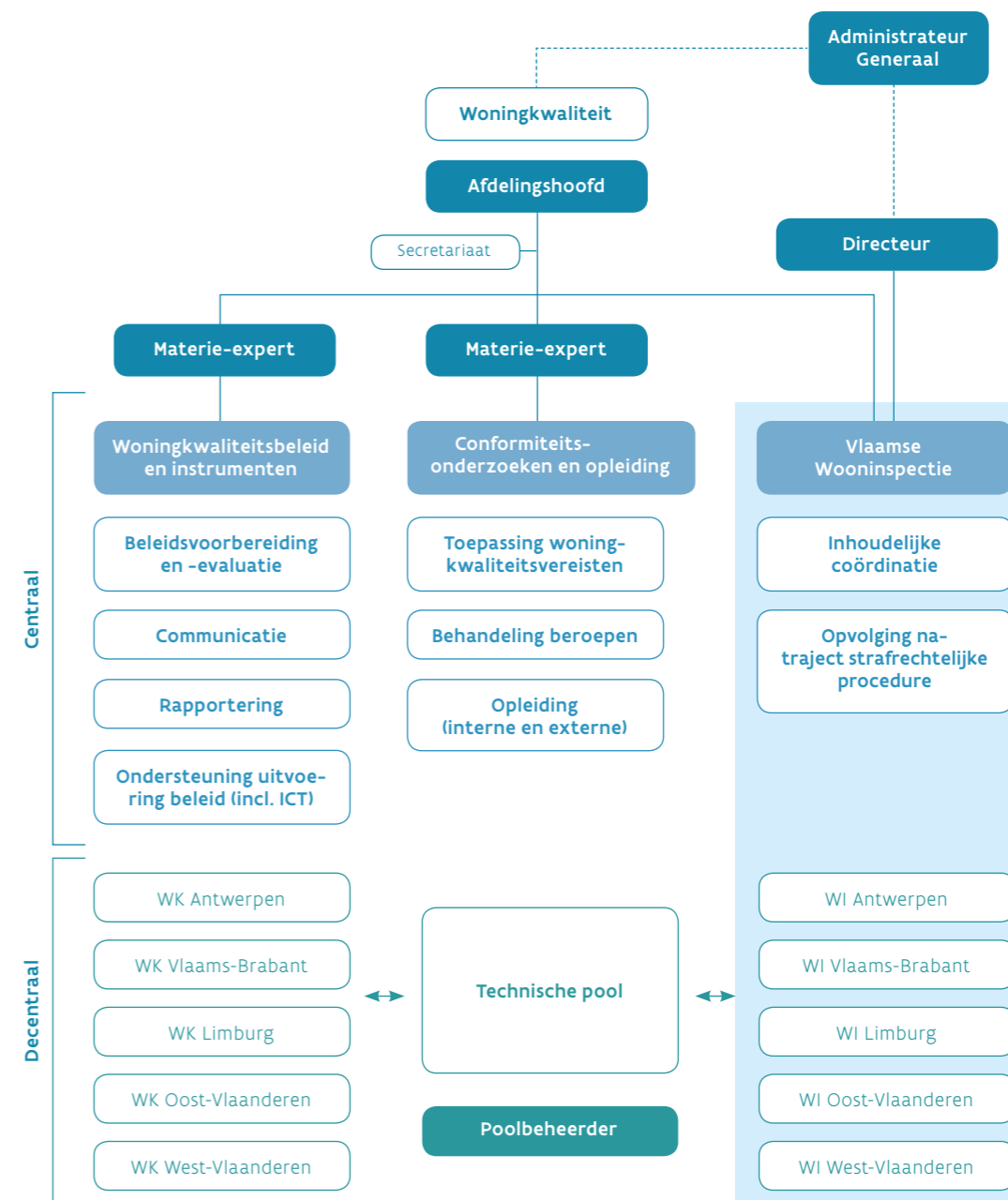
In 2017 werden 114 nieuwe dossiers opgestart door de Vlaamse Wooninspectie die via het meldpunt gesignaleerd werden. Meer info over het meldpunt, dat provinciaal georganiseerd is, vindt u op de website van Wonen-Vlaanderen<sup>23</sup>.

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, parket of met meerdere inspectie-

diensten 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 veel voorkomend waardoor de zaken snel complex worden. De voorbereiding op deze acties is dikwijls tijdrovend, maar het resultaat is wel bevredigend. Moest elk misdrijf apart aangepakt worden, zou de verdachte na de eerste controle al gealarmeerd zijn en zouden de andere misdrijven mogelijk niet meer vast te stellen zijn.

### HET TEAM

Sinds 1 september 2016 is de Vlaamse Wooninspectie één van de drie teams binnen 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 hieronder.



23 [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

Momenteel zijn er 10 personen aangesteld als wooninspecteur en 3 personen als verbalisant. Er zijn ook 6 administratieve medewerkers. Een van de wooninspecteurs is ook directeur van de Vlaamse Wooninspectie. Zij houdt zich vooral bezig met de operationele aansturing. Om dit op te vangen werd de verbalisante in Vlaams-Brabant als wooninspecteur aangesteld. Sinds de inkanteling van de Vlaamse Wooninspectie in Wonen-Vlaanderen heeft de Vlaamse Wooninspectie geen eigen woningcontroleurs meer. In plaats daarvan werd er een technische pool opgericht met alle woningcontroleurs binnen het agentschap. Zij zijn op die manier inzetbaar binnen beide procedures.

De werking gebeurt grotendeels decentraal. Iedere provincie heeft momenteel opnieuw minimum 1 voltijdse wooninspecteur. Deze personeelsbezetting heeft tot

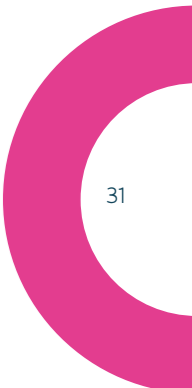
gevolg dat er meer en meer provincie-overschrijdend wordt gewerkt. Dit is het geval voor Oost- en West-Vlaanderen en voor Vlaams-Brabant en Limburg, die als 1 team functioneren. Op het **decentrale niveau** zorgen de wooninspecteurs en verbalisanten voornamelijk voor de vaststellingen ter plaatse en voor het opstellen van herstellvorderingen. 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 aan te houden zodat ook de rapportering zuiver gehouden kan worden. De inspecteurs in Brussel gaan in principe ook niet op het terrein.

In onderstaande weergave werd de directeur van de Vlaamse Wooninspectie toegevoegd bij de wooninspecteurs te Brussel.



Ondanks dat de beschikbare personeelscapaciteit zeer beperkt is, blijft de Vlaamse Wooninspectie performant. Dit is enerzijds te wijten aan de doorgedreven digitalisering (de toetreding tot VLOK voor wat betreft dossieropvolging zal dit vanaf midden 2018 nog versterken) en afstemming van werkwijzen, anderzijds

blijkt hieruit ook de grote flexibiliteit en gedrevenheid van de personeelsleden van de Vlaamse Wooninspectie. Desalniettemin bereiken de mogelijkheden bijna hun limiet en zou bijkomende ondersteuning meer dan welkom zijn.





Tijdens vaststellingen op het terrein komen de wooninspecteurs en verbalisanten soms situaties tegen die ook op een andere, niet steeds woningkwaliteit gerelateerde manier indruk op hen maken.

*"Tijdens een controle in een zeer afgelegen chalet waar alle nutsvoorzieningen ontbraken, trof ik een man aan die daar woonde met zijn hond. Er waren zich ook nog 2 poezen komen settelen die elk net 4 kittens hadden gekregen.*

*Aangezien het onmogelijk was om de man in deze leefomstandigheden te laten verblijven, werd er voor hem en zijn hond een oplossing gezocht. Verder werd er ook besloten om de 2 verwilderde poezen met hun kittens mee te nemen. Echter wou het zwervkattenproject van die gemeente de poezen niet aannemen omdat hun opvang reeds overvol zat. Omdat wij thuis reeds 2 zwervkatjes hadden opgevangen van een poezenproject in Turnhout en wij nog wel wat plaats over hadden, liet ik de recherche contact opnemen met de poezenmoeders uit Turnhout. Er werd besloten dat zij alle kittens zouden opvangen en een goede thuis voor hen gingen zoeken en dat ik de 2 kattinnen verder thuis zou opvangen. Die bewuste dag reed ik dus naar huis met 10 poezen in mijn auto. Een paar dagen later werden ze allen afgezet bij de poezenmoeders. Toen de kittens oud genoeg waren, ging ik de kattinnen weer ophalen. Zij werden gesteriliseerd en gechipt door onze dierenarts. Eén van die poezen heeft ondertussen zo'n speciale band met mijn oudste zoon dat ze elke nacht samen slapen. Er werd echter wel met mijn man afgesproken dat ik mijn werk niet meer mee naar huis mocht nemen."*

**Sofie Lebbe, wooninspecteur**

*"Tijdens een gezamenlijke actie met de Vlaamse Wooninspectie, stad, brandweer en politie bleek een bepaald deel van een pand door alle aanwezigen wat extra aandacht te krijgen. Een bewoner woonde op de verdieping in een zeer bouwvallig en verkrot appartement. In het kader van woningkwaliteit bekijken we ook de kelder waar zich gemeenschappelijke meters bevinden. Tot zover niets abnormaals. Op het gelijkvloers bevond zich echter een horecazaak die zich richtte op een publiek van een bepaalde gaardheid. De meters in de kelder waren enkel toegankelijk via deze horecazaak. De kelder bleek echter opgedeeld in een aantal donkere kamers met daarin toestellen die zo uit een SM-bondage film of 50-tinten boek leken te komen. Ondanks de zeer specifieke geur in de kelder*

*bleven alle aanwezigen daar toch lang ter plaatse om een omvangrijk fotodossier aan te leggen."*

**Steven van Aeldeweerd, wooninspecteur**

*"Een dame die in de categorie past van de seriële huisjesmelkers werd verschillende keren uitgenodigd voor verhoor. De dame beweerde nooit enige briefwisseling of mail van onze diensten te hebben ontvangen, maar kwam wel op de dag en het uur van het verhoor opdagen waar ze per brief was voor uitgenodigd. De verhoren verliepen zeer moeizaam en de eigenares betwistte zowel bewoning, verhuur als gebreken in haar panden. Geconfronteerd met een overdaad aan bewijsmateriaal en haar eigen verklaringen viel de dame plots ostentatief van haar stoel door een al dan niet geveinsde flauwte. Omdat een wooninspecteur geen gediplomeerd arts is, werd de EHBO-verantwoordelijke erbij geroepen. In zulke situaties wordt normaal een procedure in gang gezet waarbij een dokter wordt opgeroepen en ambulance wordt opgebeld. Een ambulance bellen was echter plots niet meer nodig voor de dame in kwestie omwille van de "kosten."*

**Steven van Aeldeweerd, wooninspecteur**

*"Wij werden door de Lokale Politie gevraagd om mee ter plaatse te gaan naar een werf waar arbeiders op de werf zouden verblijven. De sociale inspectie vergezelde ons. Ter plaatse aangekomen troffen we zeven Moldavische arbeiders aan die effectief in het gebouw in aanbouw verbleven. Het gebouw was in ruwbouwfase dus er was geen verwarming, geen geïnstalleerde keukens, geen afwerking, ... In de geïmproviseerde keuken stond een elektrisch kookfornuis dat gebruikt werd als verwarming en daarom voortdurend brandde om de koude te breken.*

*Toch waren de arbeiders niet ontevreden. Ze zeiden dat deze huisvesting veel beter was dan thuis of bijvoorbeeld in Rusland. De arbeiders waren met een Pools visum Europa binnengekomen, maar mochten hier niet werken. Ze werden hierdoor uiteindelijk het land uitgezet waardoor ze vanuit hun standpunt op die manier dubbel slachtoffer werden."*

**Leen Vervaet, wooninspecteur**

## 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 2017 werden 836 panden geverbaliseerd, goed voor 2.228<sup>24</sup> woonentiteiten (zowel aanvankelijke als navolgende controles). Daarmee breekt 2017 alle records. Zowel qua panden<sup>25</sup> als qua woonentiteiten lag dit nooit hoger. Dat brengt het totaal aantal geverbaliseerde panden sinds de opstart van de Vlaamse Wooninspectie op 8.589 en het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten op 23.741.

Ten opzichte van 2016 is er dus opnieuw een stijging vast te stellen. Gemiddeld genomen werden er ook meer woonentiteiten per pand geverbaliseerd (2,45 in 2016 en 2,66 in 2017).

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>26</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
16 – 2017	836	2.228
<b>TOTAAL</b>	<b>8.589</b>	<b>23.741</b>

#### 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). Van de 836 geverbaliseerde panden in 2017 zijn er 351

voor de eerste keer onderzocht en geverbaliseerd. Voor 485 panden was dit een hercontrole. Procentueel gezien bedroeg het aandeel navolgende controles 58,01%. Dit betekent dat er in 2017 verhoudingsgewijs weer iets meer aanvankelijke vaststellingen werden verricht. Dit is ook logisch aangezien het aantal aanvankelijk onderzochte panden de laatste jaren nooit zo hoog was.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aanvankelijk	341	347	300	294	328	316	351
Navolgend	405	365	491	517	508	484	458
Percentage navolgend	54,29%	51,26%	62,07%	63,75%	60,77%	60,50%	58,01%
<b>TOTAAL</b>	<b>746</b>	<b>712</b>	<b>791</b>	<b>811</b>	<b>836</b>	<b>800</b>	<b>836</b>

Als we hetzelfde onderscheid toepassen ten aanzien van alle woonentiteiten, zien we dat 49,73% van de woonentiteiten bij navolgende controles werden geverbaliseerd. Voor het eerst sinds 2011 zijn er weer meer woonentiteiten bij aanvankelijk vaststellingen aangehouden. Bij aanvankelijke vaststellingen werden er 1.120 woonentiteiten geverbaliseerd en 1.108 bij navolgende vaststellingen. Dat dit lager ligt dan de verhouding op pandniveau is logisch, daar er bij hercontroles vaak (onvergunde) woonentiteiten samengevoegd werden

en omdat bij sloop van het verkrotte pand er geen woonentiteiten meer zijn.

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

	Aanvankelijke vaststellingen	Navolgende vaststellingen	Totaal	Percentage navolgend
Kamers	484	230	714	32,21%
Woningen	613	844	1.457	57,93%
CNVBB	23	0	23	0,00%
Niet-woonfunctie	0	34	34	100,00%
<b>TOTAAL</b>	<b>1.120</b>	<b>1.108</b>	<b>2.228</b>	<b>49,73%</b>

#### 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 2018 bedragen

<sup>24</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>25</sup> Enkel in 2015 werden evenveel panden geverbaliseerd.

<sup>26</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.

de vergoedingen 68,18 euro voor een woning en 95,45 euro voor een kamerwoning, vermeerderd met 13,64 euro vanaf de tweede kamer.

In 2017 werden er 189 betalende hercontroles uitgevoerd. In totaal werd er 23.113,47 euro op de rekening van het Fonds voor de Wooninspectie gestort<sup>27</sup>, het hoogste bedrag tot op heden. Gemiddeld bedroeg de vergoeding 122,29 euro. Dit ligt ongeveer 7 euro hoger dan vorig jaar. Hieruit is af te leiden dat het aantal woontiteiten per pand dat gecontroleerd werd op herstel gemiddeld groter is dan in 2016. Het hoogste bedrag dat betaald werd, was 801,96 euro. Van de

485 uitgevoerde hercontroles waren er 189 betalend (38,97%). In 2018 zal de Vlaamse Wooninspectie bekijken of zij initiatieven kan nemen die er toe leiden dat het aantal (betalende) hercontroles nog verder kan dalen.

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

## 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>28</sup> en de andere steden en gemeenten.

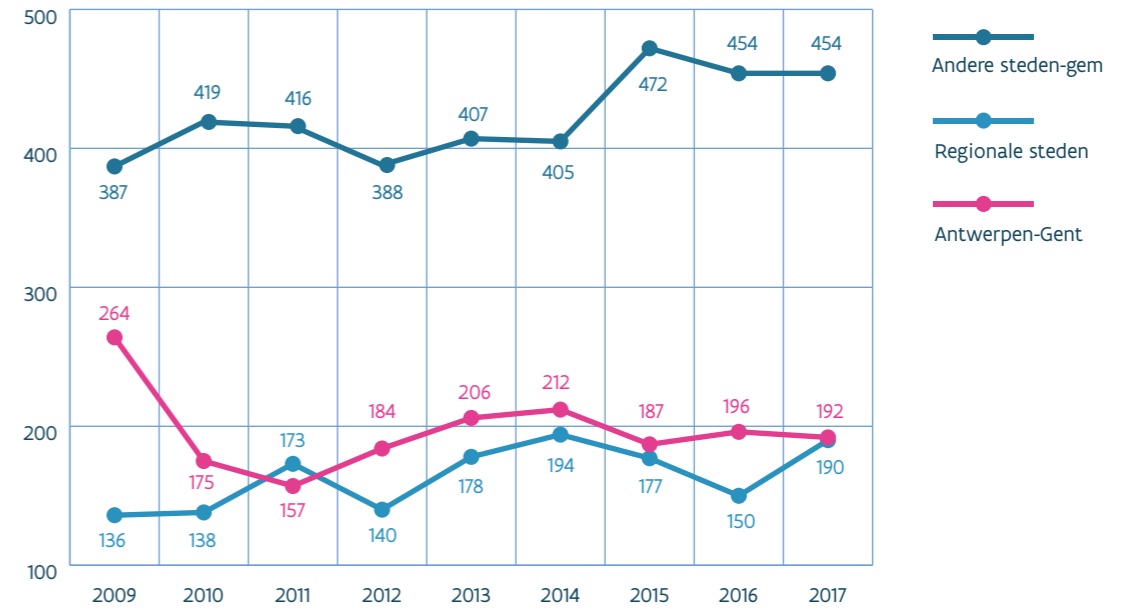
Het valt hierbij op dat de 2 grootsteden verantwoordelijk zijn voor 23% van de geverbaliseerde panden en ongeveer 28% van het aantal geverbaliseerde woontiteiten. Het aandeel van Antwerpen en Gent in het

totaal loopt iets terug ten opzichte van 2016, maar dit heeft vooral te maken met de sterke toename van gecontroleerde panden in regionale steden. De conclusie dat krotverhuur in grootsteden effectief een probleem is, geldt nog steeds. Er mag echter ook niet vergeten worden dat deze steden ook effectief inzetten op de aanpak van deze problematiek en een uitgebreud handhavingsapparaat hebben.

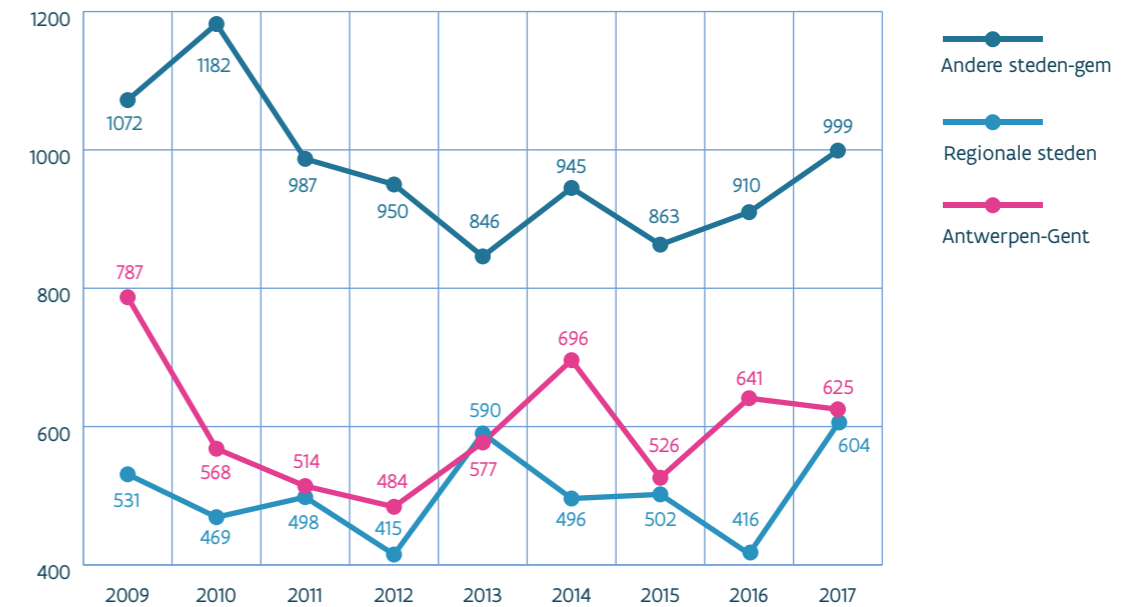
Voor een gedetailleerd overzicht per gemeente, verwijzen we naar bijlage 2.

	2017		2016	
	Panden	WE	Panden	WE
<b>Antwerpen-Gent</b>	192	625	196	641
<b>Regionale steden</b>	190	604	150	416
<b>Andere steden en gemeenten</b>	454	999	454	910
<b>TOTAAL</b>	<b>836</b>	<b>2.228</b>	<b>800</b>	<b>1.967</b>

Overzicht geverbaliseerde panden volgens ligging



Overzicht geverbaliseerde woontiteiten per ligging



<sup>27</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.

<sup>28</sup> De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.

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

#### De verschillende woningtypes

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

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

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

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

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

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

Kamers kunnen zowel door 'gewone' bewoners als door studenten en seizoenarbeiders bewoond worden. De technische normen hebben een gemeenschappelijke basis, maar verschillen gedeeltelijk bij de concrete uitwerking. Voor de technische beoordeling van kamers wordt gebruik gemaakt van het technisch verslag voor kamers of het technisch verslag voor kamers bewoond door seizoenarbeiders.

In de praktijk zal het onderscheid tussen kamer en woning niet altijd eenvoudig vast te stellen zijn. De omzendbrief 2011/1, die hoger al ter sprake kwam, biedt hier een houvast, maar is niet allesomvattend. De feitelijke situatie zal doorslaggevend zijn.

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

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

Een constructie die niet bestemd is voor bewoning wordt niet beoordeeld aan de hand van een technisch verslag. Aangezien de constructie niet werd voorzien op bewoning, is het onzinnig om een technisch verslag te gebruiken dat specifiek werd ontworpen voor een kwaliteitsonderzoek van woningen of kamers. Het proces-verbaal zal in dat geval de concrete veiligheids- en gezondheidsrisico's vaststellen of vaststellen dat de basisvoorzieningen 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.

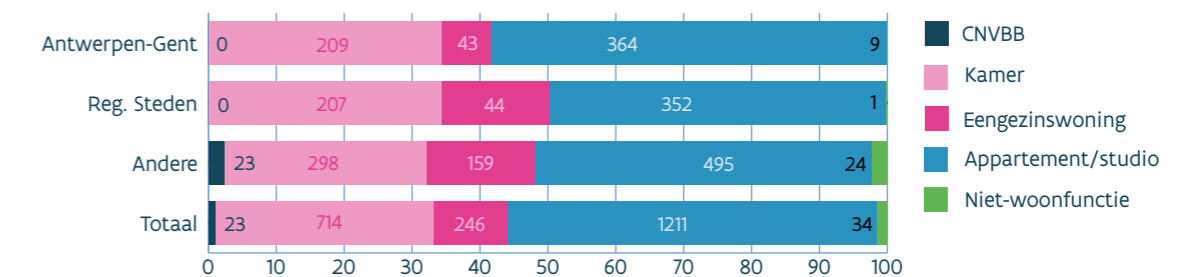
Bij hercontroles daarentegen kan het voorvallen dat de overtreder er voor kiest een woonentiteit te herbestemmen (d.i. de woonfunctie verwijderen) naar een berging, handelszaak,... Door de wooninspecteur wordt dan vastgesteld dat de woonfunctie effectief verwijderd is en dat het lokaal een niet-woonfunctie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

#### De verschillende woningtypes - de cijfers

Afgelopen jaar werden er 2.228 woonentiteiten gevestigd. Appartementen en studio's zijn met een aandeel van 54,35% het best vertegenwoordigd. De kamer volgt op plaats 2 met 32%. In 11% van de gevallen vond er een controle plaats in een eengezinswoning. Constructies niet bestemd voor bewoning en niet-woonfuncties zijn slechts marginaal aanwezig. Iets minder dan 1 op de 3 woonentiteiten (32,05%) is als kamer te kwalificeren. Dit ligt in lijn met de vaststellingen van 2016.

	Aantal	%
Eengezinswoning	246	11,04%
Appartement/studio	1.211	54,35%
Kamer	714	32,05%
Constructie niet voor bewoning bestemd	23	1,03%
Lokaal met niet-woonfunctie	34	1,53%
<b>TOTAAL</b>	<b>2.228</b>	<b>100,00%</b>

#### Uitgevoerde controles: verdeling volgens woningtype



De reden hiervoor is tweemaal. 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 bijvoorbeeld 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. Hieronder zal dieper ingegaan worden op deze categorie.

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 meer entiteiten omvatten. Een onderzocht pand in een grootstad telt gemiddeld bijna 4 entiteiten. In regionale steden is dit 3,8. Gezien de bevolkingsdichtheid in druk bevolkte gebieden, is deze verhouding zeker niet vreemd. Elders komen we uit op gemiddeld 2,7 woonentiteiten per pand.

	Panden aanvankelijk		Woonentiteiten aanvankelijk		Gemiddelde WE/pand
	n	%	n	%	n
<b>Antwerpen-Gent</b>	68	21,52%	257	28,43%	4
<b>Regionale steden</b>	58	18,35%	188	20,80%	3,8
<b>Andere steden en gemeenten</b>	190	60,13%	459	50,77%	2,7
<b>TOTAAL</b>	<b>316</b>	<b>100,00%</b>	<b>904</b>	<b>100,00%</b>	

## Buitenlandse werknemers - algemeen

De problematiek van buitenlandse werknemers werd eerder al vermeld in de beleidsbrief van de minister van wonen. De Vlaamse Wooninspectie verzamelde de laatste twee jaar specifieke gegevens met betrekking tot deze groep van bewoners en voerde nadien een analyse uit.

Meer en meer wordt de Vlaamse Wooninspectie tijdens controles geconfronteerd met buitenlandse arbeidskrachten die in eengezinswoningen worden ondergebracht door hun werkgever. In het overgrote deel van de gevallen zullen de woonentiteiten waarin deze werknemers verblijven als kamers beoordeeld moeten worden aangezien de betrokken werknemers geenszins de intentie hebben om als gezin samen te leven. De woningen zijn meestal niet voorzien om als kamerwoning gebruikt te worden, met de nodige woningkwaliteitsproblemen als gevolg.

Alhoewel overtreders dikwijls trachten aan te vechten dat het bij huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten om kamerverhuur gaat in de zin van de Vlaamse Wooncode volgt de rechtspraak deze visie niet indien uit de feiten het tegenovergestelde blijkt

*"Op grond van de gegevens van het vooronderzoek kan niet ernstig betwist worden dat de betreffende kamers hoofdzakelijk bestemd waren voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, meer bepaald van meerdere arbeiders werkzaam in het bedrijf van beklagde."*

**(correctionele rechtbank de Limburg, afdeling Tongeren 27 juni 2017, nr. 788/2017)**

*"Ten onrechte houdt beklagde voor dat deze loods met drie kamerwoningen en een gemeenschappelijke keuken en badkamer niet valt onder het begrip woning zoals bepaald in art. 2 §1, 31" van de Vlaamse Wooncode.*

*Zoals hierboven is uiteengezet werd het kamerdecreet van 4 februari 1997 opgeheven en opgenomen in de Vlaamse Wooncode, meer bepaald werd er art. 2 §1, 10° bis ingevoegd dat luidt als volgt:*

*"10° bis kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waar-*

*van de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt"*

*(...) Of er sprake is van een permanente bewoning is irrelevant.*

*Deze feiten zijn strafbaar conform art. 20 §1, eerste lid en niet op art. 20 §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode zoals beklagde ten onrechte beweert."*

**(hof van beroep te Antwerpen 26 april 2017, nr. C/520/0017)<sup>29</sup>**

*"De bewering van beklagden dat de Bulgaarse gasten allemaal familieleden waren, die gratis in hun woning mochten verblijven, is volkomen ongeloofwaardig. Beklaagden konden ter zitting geen enkele naam meedelen van de bewoners, die overigens op 19.05.2015 via de aanwezige Bulgaarse tolk niets verklaarden over enige familieband met beklagden. Verder blijkt uit de verklaring van werkgever (...) dat de Bulgaarse arbeiders € 250,00 per persoon aan eerste beklagde moesten betalen voor verblijfskosten."*

**(correctionele rechtbank te Limburg, afdeling Tongeren 21 februari 2017, nr. 218/2017)**

Veelal zijn het Oost-Europese werknemers die aangetroffen worden. Zij zijn voornamelijk te werk gesteld in de bouwsector en de transportsector. Binnen de Europese Unie geldt er vrij verkeer van personen en werknemers. In combinatie met het feit dat sociale bijdragen in het land van herkomst betaald kunnen worden, maakt dit dat deze personen op relatief goedkope wijze in ons land kunnen ingezet worden en dit zonder arbeidskaart.

Noch in de bouwsector, noch in de transportsector bestaat er momenteel een verplichting voor de werkgevers om te voorzien in huisvesting - en al zeker niet op kwaliteitsvolle wijze - van deze werknemers. Zij verblijven nochtans soms langere tijd in ons land. In de transportsector hebben we al verschillende gevallen vastgesteld waarbij de chauffeurs ondergebracht werden in een loods om hun normale wekelijkse rusttijd door te brengen. Deze rusttijd mag immers niet aan boord van het voertuig genomen worden. Desalniettemin wordt ook deze regel dikwijls met de voe-

ten getreden en worden er hoogstens enkele (sanitaire) faciliteiten voorzien en geen of slechts een aantal slaapplekken. In dergelijke gevallen is het meestal ook niet eenvoudig om hiertegen op te treden op vlak van woningkwaliteit. De Vlaamse Wooninspectie heeft immers geen bevoegdheden om tegen het louter overnachten in vrachtwagens op te treden. We moeten in deze gevallen dan ook bekijken of we op basis van de feitelijke toestand toch kunnen motiveren dat het mogelijk wel om een vorm van huisvesting gaat in de zin van de Vlaamse Wooncode.

De problematiek is duidelijk gelinkt aan verschillende materies, waarbij de woningkwaliteitsproblematiek dikwijls slechts het gevolg is van het ontbreken van regelgeving in andere domeinen. Naast de eerder vermelde ontbrekende verplichtingen op vlak van het voorzien in huisvesting door de werkgever is de component ruimtelijke ordening vaak ook een element dat het vinden van adequate huisvesting moeilijk maakt. Het onderbrengen van werknemers in een eengezinswoning maakt dat het aantal woongelegenheden vermeerderd wordt. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden is vergunningsplichtig. In de praktijk wenst men op gemeentelijk niveau hiermee terecht een beleid te voeren om zo tot een goede ruimtelijke ordening te komen. De regelgeving die de gemeente hiertoe opstelt, maakt het moeilijk om vergunningen af te leveren voor de opdelingen die leiden tot een groot aantal kamerwoningen wanneer de lokale draagkracht dit niet toelaat. Zeker wanneer er mogelijk overlast voor de omgeving te verwachten is. Ook voor de werkgever die te goeder trouw wil handelen, is het dus niet steeds eenvoudig.

Uit het voorgaande blijkt al dat er voor de specifieke categorie van de buitenlandse arbeidskrachten geen specifieke regelgeving bestaat die hun rechten waarborgt. De vraag die gesteld kan worden, is of er op vlak van woningkwaliteit op zich initiatieven genomen moeten worden om hieraan tegemoet te komen. De situatie van de buitenlandse arbeidskrachten kan men bijvoorbeeld deels vergelijken met deze van seizoenarbeiders<sup>30</sup>. In de regelgeving werd hiervoor al enige tijd geleden een apart technisch verslag opgenomen met soepelere normen. Er zijn wel enkele parallellen te trekken tussen de seizoenarbeiders en andere buitenlandse werkkrachten. Beiden verblijven theoretisch immers tijdelijk in ons land.

De situatie van seizoenarbeiders verschilt echter op enkele punten toch wel gevoelig van deze van de andere arbeidskrachten. Het aantal dagen waarop iemand als seizoenarbeider te werk gesteld kan worden is vrij beperkt. Afhankelijk van de sector waarin hij aan de slag is, is het aantal dagen beperkt tot 30, 65 of 100 dagen in totaal per kalenderjaar (niet cumulatief). De eerste 2 categorieën komen het meeste voor. Eens deze termijn overschreden is, zullen de soepelere normen van seizoenarbeider vervallen en geldt de gewone reglementering voor kamerwoningen. In gevolge Europese regelgeving<sup>31</sup> zal er binnenkort voor seizoenarbeid wel een verplichting komen voor de werkgever om in een kwaliteitsvolle regelgeving te voorzien. Hiertoe werd in de Vlaamse Wooncode het conformiteitsattest voor seizoenarbeiders alvast ingeschreven<sup>32</sup>. Huisvesting van seizoenarbeiders gebeurt in veel gevallen op het landbouwbedrijf zelf en moet meestal ook vergund worden. De huisvesting is ook periodiek, aangezien deze gekoppeld is aan de specifieke periode waarin het werkt verricht moet worden. Zowel in de bouw- als de transportsector bestaat er geen dergelijke regelgeving. Daarenboven overschrijdt het aantal tewerkgestelde dagen op jaarbasis dikwijls ook de norm zoals voorzien bij seizoenarbeiders en is de tewerkstelling van deze personen niet periodiek, maar is de transport- en bouwsector doorheen het volledige jaar actief. Het voorzien van een aparte regelgeving op vlak van woningkwaliteit voor de categorie van buitenlandse arbeidskrachten lijkt de Vlaamse Wooninspectie en het agentschap Wonen-Vlaanderen in het algemeen dan ook niet opportuun. Ook onze voornaamste partners zijn van mening dat er zo min mogelijk afwijkingen op de minimale kwaliteitsnormen kunnen worden toegestaan. Daarbij verwijzen we nog naar wat we eerder stelden, namelijk dat de woningkwaliteitsproblematiek meestal het gevolg is van het ontbreken van (bruikbare) regelgeving in andere sectoren.

De oplossing voor dit probleem kan o.i. enkel bereikt worden wanneer er over de grenzen van de beleidsdomeinen en sectoren heen - mogelijk zelfs op Europees vlak - overleg plaats vindt. Dit zou de verschillende aspecten die met deze vorm van tewerkstelling te maken hebben, kunnen belichten en de pijnpunten blootleggen. Samen kan men dan trachten om tot een uniforme, op elkaar afgestemde regelgeving te komen. Zolang er geen verplichting is voor de werkgever om in

<sup>29</sup> In casu ging het over de huisvesting van werknemers in een loods.

<sup>30</sup> Zoals bedoeld in artikel 1, 17° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

<sup>31</sup> Richtlijn 2014/36.

<sup>32</sup> Met ingang van 1/10/2016.

kwaliteitsvolle huisvesting te voorzien voor zijn werknemers zal de trigger voor de werkgever om dit effectief te doen in veel gevallen niet aanwezig zijn. Dat het wel degelijk kan, blijkt uit praktijkvoorbeelden in de seizoenarbeid. Bepaalde bedrijven voorzien daar zelf in accommodatie specifieke uitgerust voor de arbeiders.

## Buitenlandse werknemers – de cijfers

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. Via een specifiek technisch verslag wordt reeds tegemoet gekomen aan hun bijzondere 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. Procentueel gezien steeg het aantal onderzoeken met buitenlandse werknemers met 3 % ten opzichte van 2016. Het betreft hier aanvankelijke en navolgende controles. In 10,8% van de panden werden er buitenlandse werknemers aangetroffen. Dezelfde oefening op het niveau van de woonentiteiten leert ons dat 15,2% van de onderzochte woonentiteiten door buitenlandse werknemers bewoond was.

Als we enkel naar de aanvankelijke vaststellingen kijken, zien we dat het aandeel van de buitenlandse werknemers nog een stuk hoger ligt. In meer dan 1 op 5 van de nieuwe dossiers (78 van de 351) ging het om panden waarin minstens 1 van de woonentiteiten door buitenlandse arbeiders betrokken werd. In 28,57% van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten ging het om entiteiten met buitenlandse werknemers. Het overgrote deel van de werknemers is in kamers gehuisvest. Globaal gezien was 40% van de kamers bevolkt door buitenlandse werknemers. Als we enkel de kamers bij aanvankelijke vaststellingen onder de loep

Het lijkt ons niet onbillijk dat een werkgever die werknemers uit een ander land te werk stelt ook moet voorzien in huisvesting volgens de bestaande normen van de plaats van tewerkstelling. Deze werknemers hebben immers hetzelfde recht op behoorlijke huisvesting dan andere personen die in ons land wonen.

nemen, zien we dat in maar liefst 57,44% van de gevallen de kamers door deze arbeiders bewoond werden. Het aandeel van de buitenlandse werknemers bij hercontroles ligt merkbaar lager aangezien zij na herstel meestal niet meer in het pand in kwestie gehuisvest worden. Dit heeft ook te maken met het feit dat er in veel gevallen ook een stedenbouwkundige schending bestaat. In 67 van 78 aanvankelijke vaststellingen (85,9%) met buitenlandse werknemers werd er een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld. Het betreft hier meestal onvergunde opdelingen die naar aanleiding van het herstel van de woningkwaliteit ook aangepakt worden. Het pand komt dan niet meer in aanmerking voor huisvesting van buitenlandse werknemers.

Het gevolg van zo'n opdeling is meestal dat er sprake is van kamers die niet voldoen aan de normen. Als we kijken naar de meest voorkomende gebreken over alle vaststellingen met buitenlandse werknemers in kamers heen komen we tot volgende vaststelling.

In 92,7% van de gevallen ontbreekt de brievenbus en/of bel. In 88% is er geen lavabo met warm en koud water op de kamer. In bijna de helft van de gevallen is de kamer niet slotvast afsluitbaar. Daarachter volgen de te kleine nettovloeroppervlakte (34,3%) en de onveilige toegankelijkheid van de kamer (30,4%). Ook de mogelijkheid om een verwarmingstoestel op de kamer te plaatsen is in 16,4% van de gevallen afwezig.

We kunnen hieruit concluderen dat de aard van de gebreken die vastgesteld worden in kamers met buitenlandse arbeiders meestal geen directe aanleiding geeft tot ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's. Het zijn vooral gebreken die een gevolg zijn van de kwalificatie van de woonentiteit als kamer. Geen enkel gebrek dat hier in de top vijf staat, komt terug in de globale top vijf van gebreken (zie verder).

Een probleem dat wel vaak vastgesteld wordt is de overschrijding van de bezettingsnorm. In 189 van de 339 woonentiteiten met buitenlandse werknemers werd tijdens de aanvankelijke vaststelling een te hoog aantal bewoners vastgesteld.

Als we het initiatief van een controle bekijken waar buitenlandse arbeiders bij betrokken zijn, valt ook op dat het aandeel van verzoeken om op te treden dat afkomstig is van het gerecht veel hoger ligt dan wanneer we abstractie maken van het type bewoner. Bijna 1 op de 4 acties waar buitenlandse arbeiders bij betrokken zijn, komt voort uit de vraag van parket (11,53%)<sup>33</sup> of de onderzoeksrechter (12,78%)<sup>34</sup>. Dit geeft aan dat er dikwijls meer aan de hand is dan enkel krotverhuur. De politie vertegenwoordigt ook 32% van de initiatiefnemers, net iets meer dan de gemeente (29,5%).

\*\*\*\*\*

In wat volgt belichten we een praktijkgeval dat betrekking heeft op de huisvesting van vrachtwagenchauffeurs in twee loodsen en in (afgedankte) vrachtwagens op het terrein. In de loods waren slaapplekken en voorzieningen ingericht. Er was echter niet voor alle (Oost-Europese) chauffeurs - een 30-tal - slaapplek zodat deze noodgedwongen in hun vrachtwagen of een afdankt exemplaar op het terrein moesten slapen.

In de loods werd onder meer vastgesteld dat de rookafvoer van een gasgeiser in een andere ruimte terecht kwam die ook door de chauffeurs gebruikt werd. Er was dus een ernstig risico op CO-intoxicatie. Naar aanleiding van de vaststellingen werd de onderzoeksrechter gecontacteerd die de verzegeling beval van de goederen op terrein. Ook werd nadien het arbeidsauditoraat van de feiten op de hoogte gebracht.

De woonentiteiten in de loods werden beschouwd als kamers. De afgedankte vrachtwagens als constructie niet voor bewoning bestemd. De nog rijdende vrachtwagens werden gezien de aard van de feiten onder dezelfde noemer gevat.

Een deel van de chauffeurs werd gehuisvest in de loodsen, in speciaal voor hun verblijf geconstrueerde kamers. Ze hadden slechts een minimum aan basisvoorzieningen (foto 1 en 2). Foto 3 toont een van de afgedankte vrachtwagens die als slaapplek gebruikt werden. Foto 4 geeft enkele van de nog rijdende trucks weer. Foto 5 en 6 tonen de gasgeiser waarvan de uitlaat binnen in de ruimte terecht kwam.



33 Parket heeft een aandeel van 7% over alle aanvankelijke acties heen.

34 Onderzoeksrechter heeft een aandeel van 5% over alle vaststellingen heen.



## Seizoenarbeiders

Een speciale categorie van 'buitenlandse arbeidskrachten' 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>35</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 gelegenheidsarbeider als seizoenarbeider kan worden beschouwd. Overschrijdt hij het aantal toegelaten dagen van tewerkstelling, zal hij geen seizoenarbeider meer zijn en zal het gunstregime niet van toepassing zijn.

<sup>35</sup> Het Kwaliteitsbesluit bracht hier nog enkele kleinere wijzigingen aan.

In 2017 werden in 3 dossiers panden gecontroleerd waar seizoenarbeiders werden gehuisvest, goed voor 25 kamers. Seizoenarbeiders die in zelfstandige woningen verblijven, vallen niet onder een afwijkend regime. Bij 1 dossier ging het over aanvankelijke vaststellingen, waarbij 6 kamers werden onderzocht. Alle 6 kamers waren ongeschikt. Geen enkele kamer had een verluchtingsmogelijkheid en er was ook vochtschade vast te stellen. De overige 2 dossiers betroffen hercontroles waarbij in totaal 19 kamers onderzocht werden. Deze kamers waren allemaal volledig hersteld conform de normen.

In het jaarverslag van 2016 werd ter illustratie het voorbeeld gegeven van een loods in de fruitstreek waar

meer dan 100 Roemeense seizoenarbeiders gehuisvest waren en waar de kwaliteit te wensen over liet. In casu bestond er wel een stedenbouwkundige vergunning voor huisvesting van seizoenarbeiders, maar het toegelaten maximum bewoners was beperkt tot 50.

In de loop van 2017 nam de verhuurder echter zijn verantwoordelijkheid en ging hij over tot het herstel. Op het moment van de controle waren er geen bewoners gehuisvest, maar kwalitatief was het goed wel mooi in orde gebracht. Dit toont aan dat de bedreiging van een mogelijke veroordeling wel degelijk impact heeft. Hieronder tonen we enkele foto's van de herstelde toestand.



## Constructie niet bestemd voor bewoning

In 2017 werden er 23 constructies niet bestemd voor bewoning onderzocht. Dit hoge aantal heeft vooral te maken met de vaststellingen in het dossier met betrekking tot de buitenlandse vrachtwagenchauffeurs die in hun eigen vrachtwagen dienden te overnachten. Deze zaak, die hoger al ter sprake kwam, was goed voor 16 constructies niet voor bewoning bestemd.

Het gaat bij constructies niet bestemd voor bewoning zoals gezegd steeds over gebouwen die fysiek niet ingericht zijn voor bewoning en daardoor niet onder het toepassingsgebied van het begrip 'woning'

vallen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode. De woningkwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode zijn dan ook niet van toepassing. De constructie krijgt een globale beoordeling op vlak van veiligheid en gezondheid en de aanwezigheid van basisnutsvoorzieningen.

In Limburg stootte de wooninspecteur bijvoorbeeld op een caravan die binnen in een loods geplaatst was. Deze caravan werd bewoond zonder dat de nodige basisnutsvoorzieningen aanwezig waren. De afmetingen van de caravan waren ook zeer beperkt. (foto 1 en 2)



In een ander dossier in West-Vlaanderen werd eveneens bewoning vastgesteld in 4 caravans en 1 tuinhuis (foto 3). De caravans beschikten niet over aanvoer- of afvoerleidingen voor sanitair en voor stroomvoorziening waren de bewoners aangewezen op een aftakking

van de op het perceel aanwezige woning. In het tuinhuis waren er evenmin sanitaire voorzieningen aanwezig en was er een CO-risico dat een rechtstreeks gevolg was van het gebruik van een mobiel verwarmingstoestel. (foto 4)



In Vlaams-Brabant stootte de inspecteur dan weer op een oude schapenstal (foto 5) die bewoond werd zonder basisnutsvoorzieningen en met veiligheids- en gezondheidsgebreken (foto 6).



## Transitmigranten

Een nieuw fenomeen dat meer en meer voorkomt, is de bewoning door transitmigranten. Vooral in West-Vlaanderen is dit een probleem. Voornamelijk leegstaande panden worden door doortrekkende migranten gebruikt om kortstondig te verblijven. In zoverre de eigenaar hiervan effectief niet op de hoogte was en de nodige afdoende maatregelen onderneemt om de bewoning te verhinderen, zal hij in de meeste gevallen niet strafbaar zijn, aangezien het moreel element van het misdrijf ontbreekt. Het is anders wanneer de eigenaar wel op de hoogte is en geen of slechts halfslachtige maatregelen neemt om de bewoning te ver-

hinderen. Op dat moment zal hij onachtzaam zijn en dus ook strafbaar.

Hieronder vindt u hiervan een voorbeeld. De woning in kwestie was zeer bouwvallig. De eigenaar was op de hoogte van de bewoning door transitmigranten, maar deed onvoldoende om de bewoning te voorkomen. Op het moment van de controle werden duidelijk sporen van bewoning aangetroffen. Twee van de bewoners arriveerden ook tijdens het onderzoek ter plaatse. De situatie in het pand was dermate slecht dat er een ernstig gevaar was voor de bewoners.





## 2.1.4. GEBREKKIGE WONINGKWALITEIT: DE GEBREKEN

Vooraleer er sprake is van het misdrijf krotverhuur is het noodzakelijk dat de verhuurde, ter beschikking gestelde of te huur gestelde woontiteit een of meerdere gebreken vertoont. Dit is dus essentieel voor de strafbaarheid, maar - in tegenstelling tot de administratieve procedure - wordt er verder geen puntengrens opgelegd of wordt niet vereist dat de woningen reeds ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard. We ver-

wijzen hiervoor naar het reeds vermelde arrest van het Hof van Cassatie van 9 september 2014<sup>36</sup>.

Omdat de Vlaamse Wooninspectie zich vooral richt op de meest ernstige gevallen van krotverhuur, hebben de panden en woontiteiten die aanvankelijk onderzocht worden doorgaans ook veel gebreken en veel strafpunten.

### Het aantal strafpunten

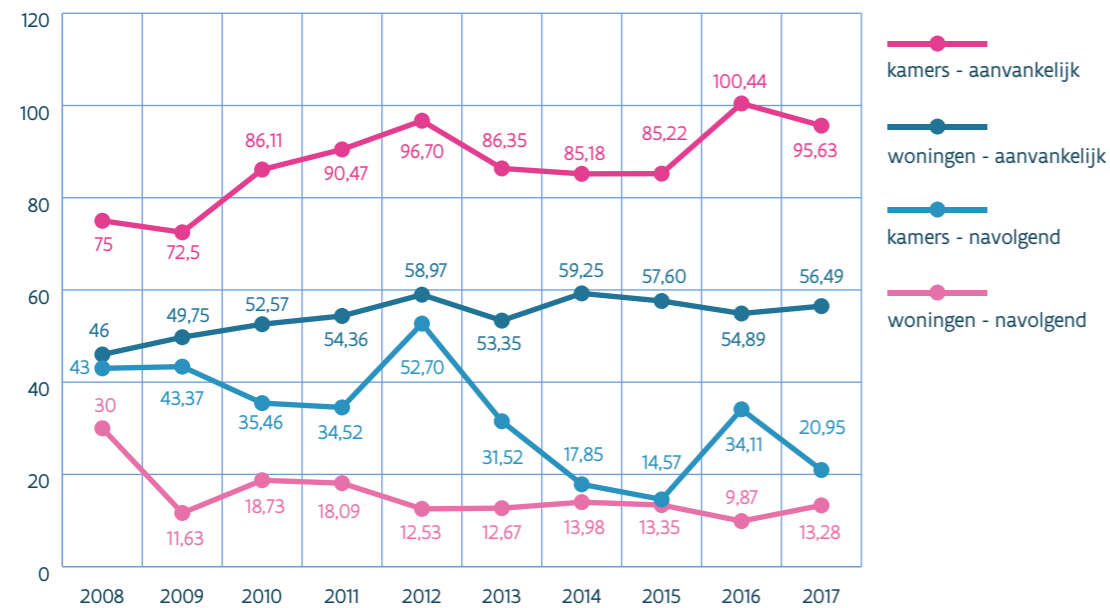
Dat de wooninspecteur zich focust op de meest ernstige gevallen, blijkt ook duidelijk uit het overzicht van het gemiddeld aantal strafpunten bij een eerste controle. De impact van een strafrechtelijk optreden uit zich daarenboven in het beperkte aantal strafpunten bij een hercontrole.

	Kamers	Woningen
Aanvankelijke vaststellingen	95,63	56,49
Navolgende vaststellingen	20,95	13,28

Ten opzichte van 2016, toen er gemiddeld meer dan 100 strafpunten vastgesteld werden voor een **kamer** bij een aanvankelijke vaststelling, zien we in 2017 opnieuw een daling naar 95,63. Het voorbije jaar komt daarmee terecht op een derde plaats in het overzicht van de laatste 10 jaar. De kwaliteit van kamerwoningen is en

blijft algemeen gezien nog steeds slecht. Het gemiddeld aantal strafpunten bij een hercontrole ligt echter een stuk lager dan in 2016 (ongeveer 13 punten). In de laatste 10 jaar lag dit maar 2 keer lager. Het gemiddeld aantal strafpunten voor **woningen** volgt zowel voor aanvankelijke als voor navolgende controles de lijn van de voorgaande jaren.

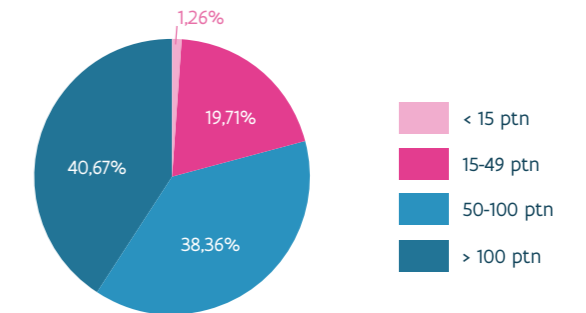
### Overzicht gemiddeld aantal strafpunten



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

In de onderstaande grafieken gaan we nog iets dieper in op het onderscheid tussen kamers en woningen op het vlak van het aantal strafpunten dat vastgesteld werd bij de aanvankelijke controle. Maar liefst 40,67% van de aanvankelijke vaststellingen in een kamer geeft een strafpuntentotaal van meer dan 100. De groep met meer dan 50 strafpunten (maar minder dan 100) is goed voor 38,36% van de gevallen. Bij zelfstandige woningen zien we echter dat de grootste groep deze is met een aantal strafpunten van 15 tot en met 49, op de voet gevolgd door de groep met 50 tot 100 strafpunten (respectievelijk 42,95% en 41,31%).

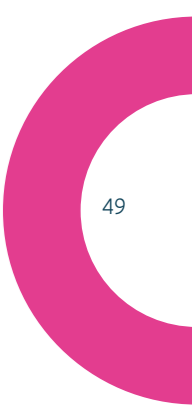
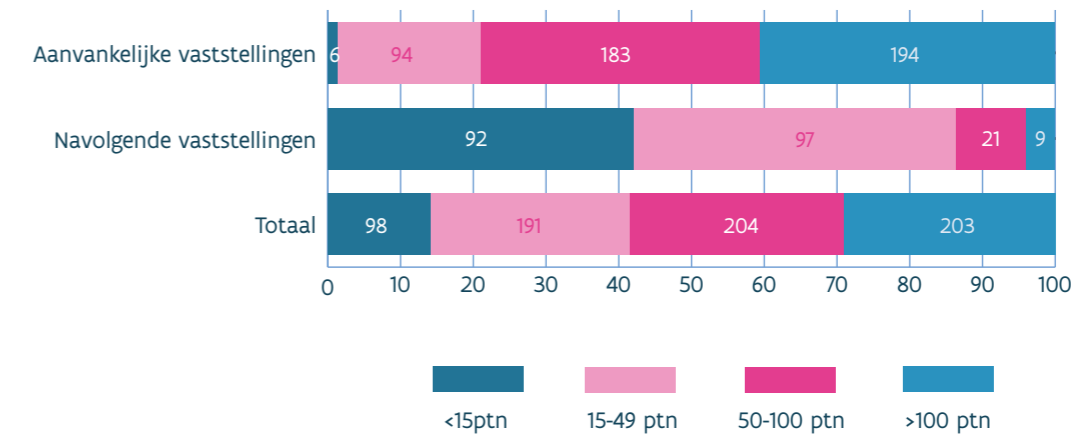
### Strafpunten Kamers - Aanvankelijke vaststellingen



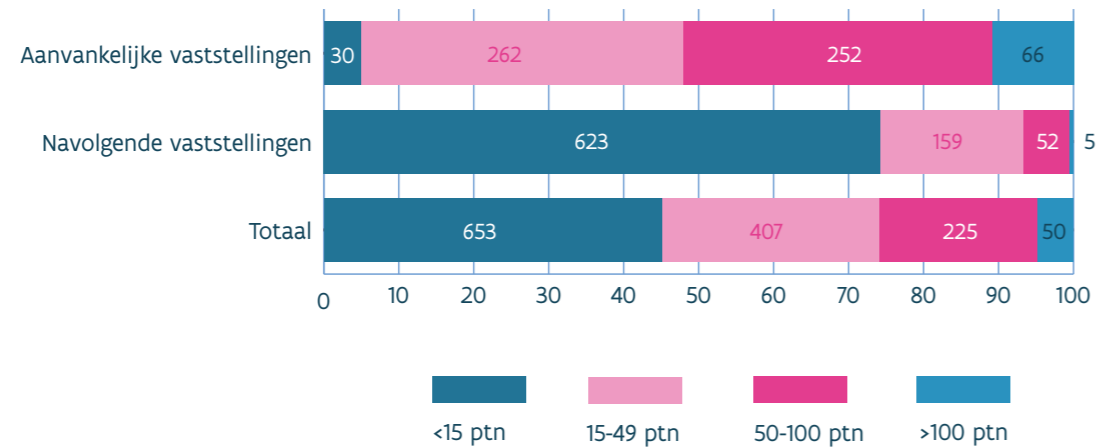
Het hoge aantal strafpunten bij kamers is vooral te verklaren door het feit dat de zwakkeren in onze samenleving weinig opties hebben om een kwaliteitsvolle woning te vinden. Ze moeten zich tevreden stellen met het aanbod en zien zich in veel gevallen genoodzaakt om hun intrek in kamers te nemen. De goedkoopste kamers zijn meestal ook de meest gebrekkige kamers. Ongezonde en onveilige kamers zijn ook nefast voor

de levenskwaliteit, waardoor dit type bewoners het nog moeilijker krijgt. Bijkomend gaat het dikwijls om opgedeelde eengezinswoningen die niet voorzien zijn om als kamerwoning gebruikt te worden. De eigenaars proberen op deze manier zo snel mogelijk inkomsten te vergaren en dit dikwijls zonder oog te hebben voor de bewoner.

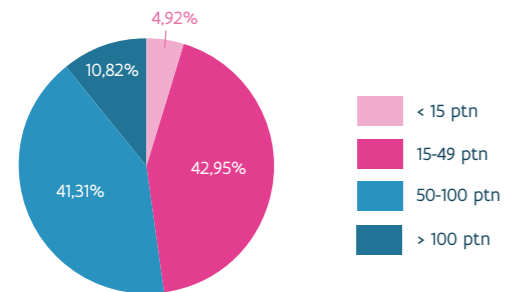
### Strafpunten kamers



## Strafpunten woningen



### Strafpunten woningen - Aanvankelijke vaststellingen



In de grafiek over de (zelfstandige) woningen kunnen we nog een onderscheid maken naar het type. Enerzijds zijn er de eengezinswoningen (één zelfstandige woonentiteit in een pand) en anderzijds appartementen en studio's (meerdere zelfstandige woonentiteiten in een pand). Eengezinswoningen hebben bij aanvankelijke vaststellingen gemiddeld 90,95 strafpunten, terwijl appartementen en studio's gemiddeld 49,49 strafpunten behaalden. Eengezinswoningen hebben traditioneel meer strafpunten dan appartementen en studio's.

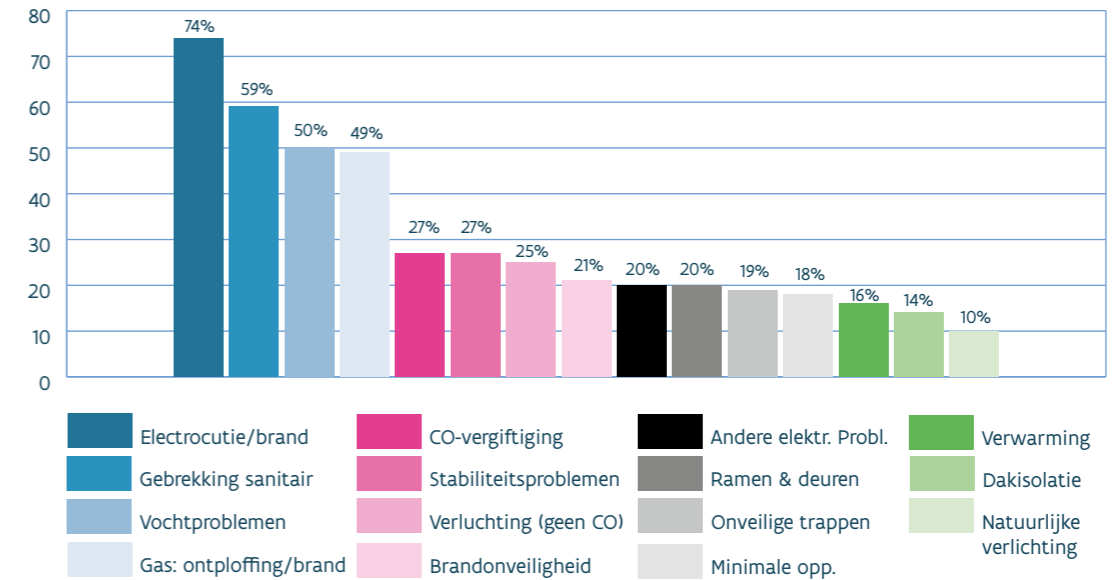
## De aard van de gebreken

Het is ook interessant om na te gaan welke gebreken het meeste voorkomen. Niet elk gebrek levert evenveel strafpunten op. Afhankelijk van de aard van het gebrek zal dit gequoteerd worden met 1,3,9 of 15 strafpunten. Gebreken die 15 punten krijgen, hebben onmiddellijk de ongeschiktheid van de woning tot gevolg.

De cijfers voor 2017 zorgen opnieuw voor een traditionele top vier. Enige verandering is dat vochtproblematiek en gebrekkig sanitair van plaats wisselen.

Gebreken die een risico genereren op elektrocutie en/of brand staan nog stevig op nummer één. In 74,24% van de gevallen was dit bij **aanvankelijke vaststellingen** een gebrek. Gebrekkig sanitair strandt op plaats twee met 58,88%. Vochtproblemen zijn in ongeveer de helft van de gevallen aanwezig. Zij blijven nog net de gebreken met de gasinstallaties voor die een risico op brand en/of ontploffing inhouden. Gevaar op CO-vergiftiging sluit de top 5 af.

## Meest voorkomende gebreken - aanvankelijke acties



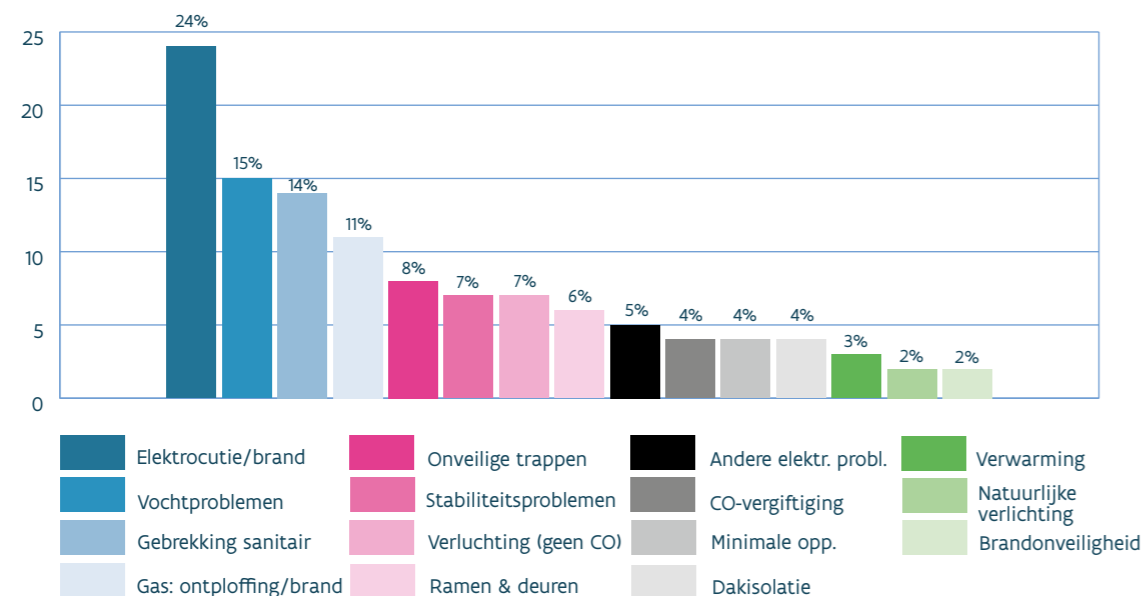
De hoogte van de quotering van een gebrek is niet gelinkt aan de moeilijkheid om een gebrek te kunnen herstellen. Zo zal bijvoorbeeld de mogelijkheid om rechtstreeks elektrische geleiders aan te kunnen raken of het ontbreken van een afsluitdop op een gasleiding – wat dan 15 strafpunten en een ongeschiktheid kan geven – in sommige gevallen eenvoudig te verhelpen zijn en tegen een geringe kostprijs, terwijl vochtproblemen of te weinig natuurlijke verlichting in woonlokalen in de praktijk veel moeilijker te verhelpen zijn. Het herstel zal in deze laatste gevallen meestal ook duurder zijn.

Dit aspect zien we ook terugkomen wanneer we ook de meest voorkomende gebreken bij navolgende acties oplijsten.



Op deze foto zien we een ontbrekende afsluitdop op een gasleiding. De leiding is enkel afgesloten door middel van de dichtgedraaide kraan. Wanneer er echter per toeval tegen deze kraan wordt aangelopen, kan deze opengaan en zal het gas zich in de woning verspreiden, met alle mogelijke gevolgen van dien.

### Meest voorkomende gebreken - navolgende acties



Hoewel de gebreken met een risico op elektrocutie of brand in tegenstelling tot vorig jaar ook hier nog steeds op de eerste plaats staan (net geen kwart van de gevallen), zien we wel dat het aandeel nog maar een derde is van de aanvankelijke acties. Vochtproblemen daarentegen staan hier op plaats 2 met een kleine 15% van de navolgende controles. In verhouding is dit gebrek dus in minder gevallen weggewerkt dan het probleem met de elektriciteit.

De vermindering van het aantal gebreken bij hercontrole toont ook aan dat de strafrechtelijke aanpak in combinatie met de herstelplicht zijn vruchten afwerpt. 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>37</sup>. Woningen met vochtproblemen zijn dus geen gezonde woningen.

Het is niet altijd eenvoudig om vast te stellen of een vochtprobleem effectief verholpen is en niet louter gemaskeerd door het bijvoorbeeld te overschilderen of te verbergen achter een lambrisering. Het is dan immers slechts een kwestie van tijd vooraleer het probleem ook effectief terug zichtbaar is. Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal in geval van hercontroles naar herstel steeds nagaan of er een deugdelijk herstel is gebeurd. Dit betekent dat naast het doen verdwijnen van de uiterlijke kenmerken van het gebrek, ook de oorzaak aangepakt moet worden. De eigenaar of verhuurder zal moeten aantonen met bijvoorbeeld facturen dat het probleem ook aan de bron aangepakt is.

<sup>37</sup> [http://www.gezondheidsmilieu.be/nl/subthemas/vocht\\_en\\_temperatuur-539.html](http://www.gezondheidsmilieu.be/nl/subthemas/vocht_en_temperatuur-539.html)



Als de installaties in een huurwoning niet functioneren zoals het hoort, zijn bewoners soms genoodzaakt om een toevlucht te nemen tot alternatieve oplossingen die dikwijls een groot potentieel gevaar inhouden voor hun eigen veiligheid. Op foto 1 uit een gemeente in het noorden van Limburg beschikte de huurder niet over een mazoutketel die aangesloten was op een gekeurde mazoutton. De bewoner maakte bijgevolg gebruik van eenvoudige plasticen jerrycans met mazout die rechtstreeks verbonden waren met de niet afgeschermd ketel. Zowel de volle als lege jerrycans werden in hetzelfde lokaal opgeslagen. Het mag duidelijk zijn dat er hier een **reële kans op ontploffing en brand** bestaat.



Dat dit geen alleenstaand geval is, bewijst foto 2 in een Oost-Vlaams dossier. Ook hier tapt men rechtstreeks af uit een jerrycan.



Een veelvoorkomend gebrek aan de elektriciteit is de niet afgesloten zekeringkast. Dit is dikwijls ook een gevolg van allerlei werken die de eigenaar zelf ondernomen heeft om voldoende elektriciteit te voorzien in alle ingerichte woonentiteiten in het gebouw. Wanneer dit dan nog gepaard gaat met verouderde installaties of installaties zonder differentieelschakelaar zijn de gevaren op elektrocutie of brand door kortsluiting onmiskenbaar aanwezig. (foto 3 en 4)



**Stabiliteitsproblemen.** goed voor een quotering in meer dan 1 op 4 van de aanvankelijke controles, zijn typevoorbeelden van structurele gebreken die zeer moeilijk op te lossen zijn en meestal ook zeer kostelijk. Zij kunnen aanleiding geven tot instortingsgevaar, wat een gevaar betekent voor het leven van de bewoner. Vaak zijn dergelijke gebreken niet te herstellen of is dit te kostelijk, wat de eigenaar dan aanzet om, in combinatie met de algehele slechte toestand van de woning, het goed te slopen. In het onderstaande voorbeeld werd stabiliteitsgevaar vastgesteld tijdens de aanvankelijke controle in 2017. Begin dit jaar besloot de eigenaar over te gaan tot sloop.



## De kwalificatie van het pand na het onderzoek

De conclusies van de woningonderzoeken door de wooninspecteurs en hun woningcontroleurs 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. In dit geval wordt er een apart omstandig verslag gemaakt.
- **Onaangepast:** de maximaal toegelaten bezetting (=bezettingnorm) van de woning of kamer is overschreden.
- **Overbewoond:** de overschrijding van de bezettingnorm leidt tot ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

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

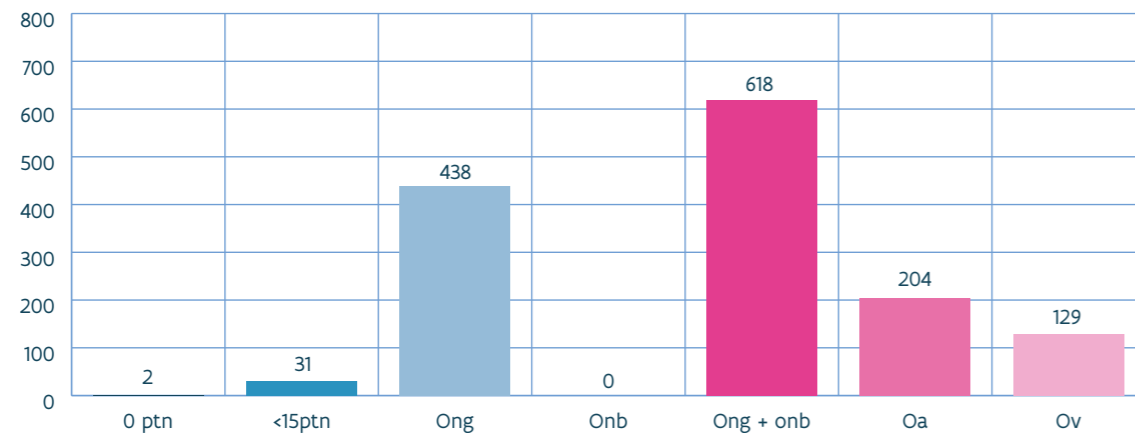
een zeer lamentabele woonsituatie. Woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zijn niet noodzakelijk gezellige of luxe woningen.

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

Wat betreft de **aanvankelijk vaststellingen** die in 2017 verricht zijn, valt op dat de onderzochte woonentiteiten in 618 van de 1120 gevallen waarin er een technisch verslag werd opgesteld zowel ongeschikt als onbewoonbaar was. Dit is 55,18% van de gevallen. Dit ligt iets lager dan in 2016. 438 of 39,11% van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten was enkel ongeschikt, maar niet onbewoonbaar. Er was geen enkel pand dat onbewoonbaar was, maar niet ongeschikt<sup>38</sup>. Slechts 31 van 1120 aanvankelijk geverbaliseerde woonentiteiten scoorden minder dan 15 strafpunten

Op het vlak van de bezettingnorm blijkt dat 204 woonentiteiten te veel bewoners huisvestten. In 129 bijkomende gevallen was de overschrijding van de norm dermate groot dat dit aanleiding gaf tot overbewoondheid.

### Resultaat van de actie - aanvankelijke acties



<sup>38</sup> Dit kan theoretisch bijvoorbeeld in het geval van algemene vochtproblematiek. Dit kan maximum 9 strafpunten opleveren, maar wel een zware impact hebben op de gezondheid zodat er van onbewoonbaarheid sprake is.

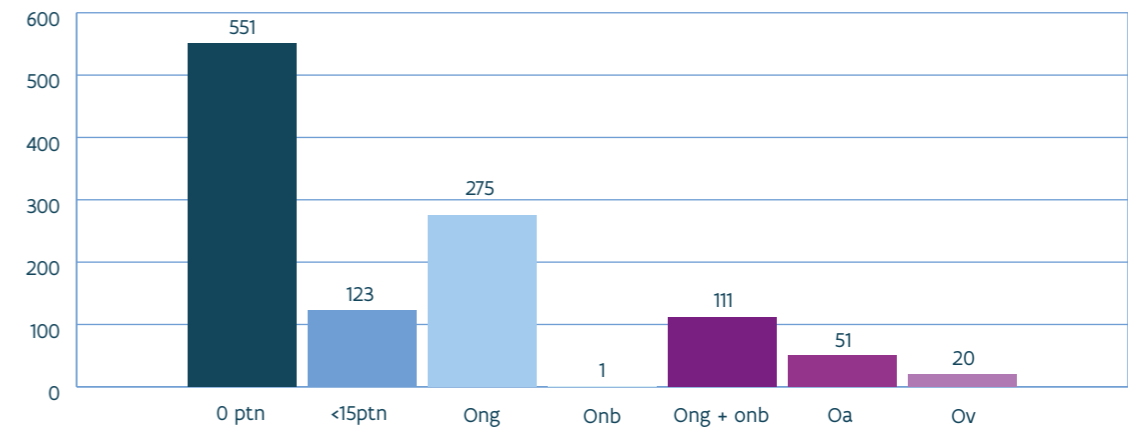
Bij de **navolgende acties** liggen deze cijfers uiteraard een stuk lager. Slechts 111 van de 1108 onderzochte en geverbaliseerde entiteiten is dan nog ongeschikt en onbewoonbaar (10,02%). 24,82% is nog enkel ongeschikt (275 woonentiteiten). Dit ligt 2,74% lager dan in 2017. Er waren nog 51 woonentiteiten met een teveel aan bewoners (enkel onaangepast) en 20 die nog overbewoond waren.

De resultaten bij navolgende acties zijn uiteraard overwegend het gevolg van controles naar aanleiding van een melding van herstel. Hoewel de Vlaamse Wooninspectie tracht na te vragen of effectief alles hersteld is, blijkt dit in de praktijk niet steeds het geval. Uiter-

aard worden die dossiers verder opgevolgd. Een herstelvordering is immers pas zonder voorwerp wanneer de woning volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten; dit zijn zowel de objectgebonden vereisten (0 strafpunten) als de subjectgebonden vereisten (geen overschrijding van de bezettingnorm).

Belangrijk is ook dat voor 551 woonentiteiten bij een navolgende controle een technisch verslag met 0 strafpunten werd opgesteld en voor 123 woonentiteiten een technisch verslag met minder dan 15 strafpunten. Dit betekent dat 61% van de woonentiteiten bij hercontrole in 2017 niet langer ongeschikt was. Dit wil niet zeggen dat de herstelvordering ook volledig uitgevoerd is.

### Resultaat van de actie - navolgende acties



## 2.1.5. DE VERHUURDERS

In totaal werden in 2017 1.596 **verhuurders, tehuur-stellers of terbeschikkingstellers**<sup>39</sup> geverbaliseerd die elk 1 of meer van de 2.228 onderzochte woonentiteiten voor bewoning aanboden. 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.

Er zijn in 2017 268 rechtspersonen geverbaliseerd, wat overeenkomt met 16,79% van het aantal verhuurders. Dit aandeel is gelijk met dat van 2016. Het gaat overwegend over immobiliënkantoren en vennootschappen van firma's die buitenlandse werknemers ter beschikking stellen.

Er werden bij de aanvankelijke vaststellingen ook 3 **sociale verhuurders** gecontroleerd. Eén van deze verhuurders verhuurde het pand in het kader van huisvesting van buitenlandse werknemers. Een andere betrof een sociale huisvestingsmaatschappij waarbij de verhuur na ongeschiktverklaring nog werd voortgezet. In het derde geval was het pand op het moment

van de controle al hersteld door tussenkomst van het sociale verhuurkantoor. Er werd geen herstellvordering opgemaakt.

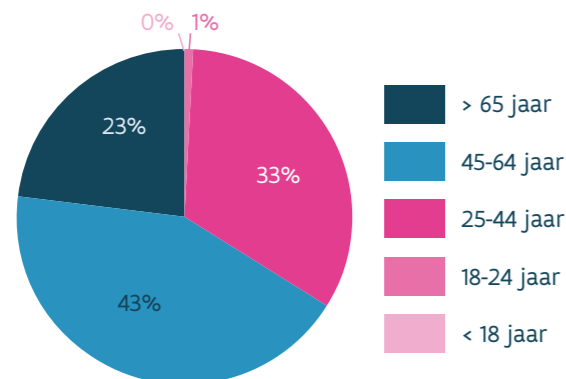
Er werd ook 1 tehuursteller geverbaliseerd. Het betrof hier een brouwerij die een appartement boven een handelszaak te huur stelde. Er werden ook 35 verhuurders geverbaliseerd die als professioneel bestempeld konden worden.

Vermeldenswaardig is ook dat er 10 verhuurders waren die meer dan 20 woonentiteiten verhuurden en 40 die meer dan 10 kamers of woningen aanboden voor bewoning.

De meerderheid van de geverbaliseerde verhuurders heeft een **leeftijd** die gelegen is tussen de 45 en 65 jaar (43%). Eén derde is tussen de 25 en 44 jaar oud. Het gezamenlijk aandeel van beide groepen is gelijk aan dat van 2016. Eén verhuurder was jonger dan 18, 13 van hen waren tussen 18 en 25 jaar.

Als we een uitsplitsing maken op basis van leeftijd van de verhuurder gekoppeld aan het type woonentiteit krijgen we onderstaand resultaat.

### Leeftijd verhuurders



	< 18 jaar	18-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	>65 jaar
<b>CNVBB</b>	0	2	3	6	2
<b>Kamer</b>	0	3	104	121	40
<b>Eengezinswoning</b>	0	5	98	164	130
<b>Appartement/ studio</b>	1	3	254	294	150

<sup>39</sup> Hieronder zal steeds de term 'verhuurders' worden gebruikt, waarmee zowel verhuurders, terbeschikkingstellers als tehuursters worden bedoeld.

## 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. Ook permanente bewoning na verhuur van weekendverblijven valt volgens de rechtspraak onder de Vlaamse Wooncode<sup>40</sup>.

Op 28 september 2017 oordeelde de rechter van de correctionele rechtbank te Brussel overigens het volgende:

*"Een woning in de zin van de Wooncode is elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*

*Beklaagde verklaarde dat hij deze studio's enkel voor een nacht of enkele weken of soms tot een drietal maanden verhuurde, bijvoorbeeld aan seizoensarbeiders. De bewoners van de andere appartementen spraken van de "toeristen" van de eerste verdieping. Hoewel op grond daarvan kan worden aangenomen dat er enkel tijdelijke verhuring was van de eerste verdieping, verhindert dit niet de onderwerping van die woonentiteiten aan de Vlaamse Wooncode en meer bepaald aan artikel 20 §1 al.1, daar deze immers ter beschikking werden gesteld voor huisvesting, en de Wooncode geen beperking bepaalt naar de duur van de huisvesting."* (burgerlijke rechtbank te Brussel 28 september 2017, nr. 52545/2017)

Met deze uitspraak lijkt de rechter niet alleen rekening te houden met het duurzaam verblijf van de bewoners zelf, maar ook naar de intentie van de verhuurder. In zoverre hij de woning effectief ter beschikking stelt in het kader van huisvesting, is de Vlaamse Wooncode van toepassing.

<sup>40</sup> Corr. Antwerpen 2 januari 2017, nr. 28. Het voorwerp van deze zaak betrof permanente bewoning van een weekendverblijf dat kwalitatief niet in orde was. De rechter geeft geen expliciete motivatie, maar neemt aan op basis van de feiten dat de Vlaamse Wooncode van toepassing is.

In de door de wooninspecteurs in 2017 geverbaliseerde panden werden **2.801 bewoners** aangetroffen. Dit zijn er iets minder dan in 2016 (2.838). Gemiddeld werd een woonentiteit – ongeacht het type - bewoond door 1,93 bewoners, waarmee we terug op het niveau van 2015 zitten.

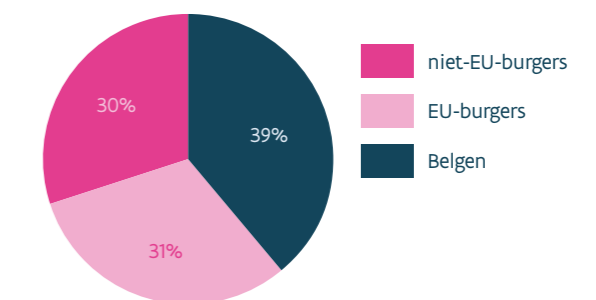
Als er wel rekening gehouden wordt met het woningtype, stellen we vast dat een kamer gemiddeld 1,67 bewoners heeft (status quo met 2016), een appartement/studio heeft een gemiddelde van 2,36 bewoners (lichte stijging) en een eengezinswoning heeft een gemiddelde van 3,01 bewoners. Constructies niet bestemd voor bewoning hebben gemiddeld 1,5 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 1075 Belgen aangetroffen, 859 EU-burgers (niet-Belgen) en 834 niet-EU-burgers. Van 2768 van de 2801 bewoners kon de nationaliteit achterhaald worden. In onderstaande grafiek zijn enkel bewoners opgenomen waarvan de nationaliteit effectief vastgesteld kon worden (98,82%).

In totaal werden 88 verschillende nationaliteiten aangetroffen bij de bewoners.

Het aantal bewoners met Belgische nationaliteit is gestegen naar 39%. Zij maakten in 2017 duidelijk de meest vertegenwoordigde groep uit.

### Nationaliteit bewoners



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

Land	Aantal bewoners 2017	Percentage van de EU-burgers (niet-Belgen) 2017	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
Bulgarije	114	13,27%	120	12,38%	19,13%	19,59%
Cyprus	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Denemarken	0	0,00%	2	0,21%	0,00%	0,00%
Duitsland	5	0,58%	10	1,03%	0,12%	1,40%
Estland	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Finland	1	0,12%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Frankrijk	8	0,93%	22	2,27%	1,74%	1,78%
Griekenland	10	1,16%	8	0,83%	0,25%	1,27%
Hongarije	28	3,26%	6	0,62%	0,12%	1,40%
Ierland	15	1,75%	0	0,00%	0,00%	0,25%
Italië	25	2,91%	16	1,65%	1,61%	1,91%
Kroatië	0	0,00%	0	0,00%	0,37%	1,15%
Letland	9	1,05%	0	0,00%	3,23%	1,65%
Litouwen	2	0,23%	1	0,10%	2,98%	1,15%
Luxemburg	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Malta	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Nederland	88	10,24%	85	8,77%	14,53%	13,49%
Oostenrijk	0	0,00%	0	0,00%	0,25%	0,00%
Polen	196	22,82%	217	22,39%	16,89%	18,70%
Portugal	70	8,15%	16	1,65%	7,95%	4,71%
Roemenië	203	23,63%	346	35,71%	23,48%	19,85%
Slovenië	0	0,00%	1	0,10%	0,12%	0,13%
Slowakije	29	3,38%	69	9,91%	3,85%	5,98%
Spanje	36	4,19%	40	4,13%	1,61%	4,83%
Tsjechië	12	1,40%	2	0,21%	0,62%	0,13%
Verenigd Koninkrijk	8	0,93%	5	0,52%	0,87%	0,64%
Zweden	0	0,00%	3	0,31%	0,25%	0,00%

Net als vorig jaar zien we hier de impact van het vrij verkeer van werknemers in de Europese Unie. De traditioneel goedkopere Oost-Europese arbeiders zijn het meest vertegenwoordigd in de categorie EU-inwoners (niet-Belgen). Roemenen maken hier bijna een kwart van uit (203). Polen volgen op de voet met 196. Hongaren

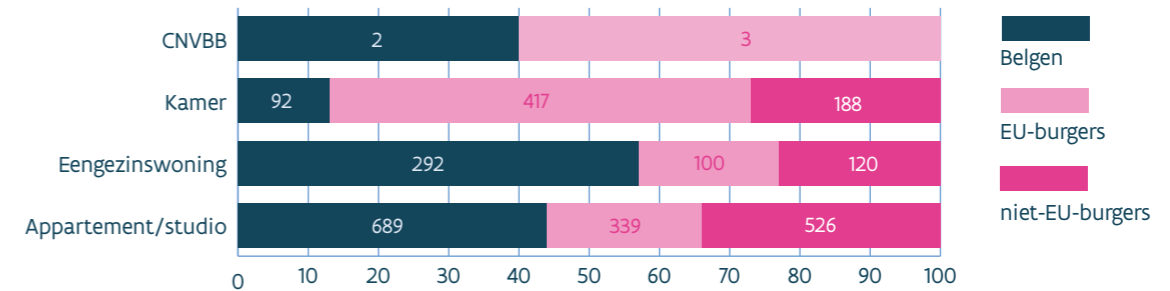
sluiten de top 3 af met 114 (13,27%). Onze noorderburen staan met 88 bewoners op de vierde plaats. Bij de niet-EU-burgers wordt de grootste groep net als vorig jaar gevormd door bewoners uit Afghanistan (98). 81 bewoners hadden de Marokkaanse nationaliteit. Syrië telde 45 bewoners.

Van 33 bewoners kon de nationaliteit niet vastgesteld worden. 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 2017 werden er 135 personen op deze manier geregistreerd. Zij leefden voornamelijk in appartementen of studio's.

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

Zoals eerder gesteld 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.

### Nationaliteit bewoners volgens woningtype

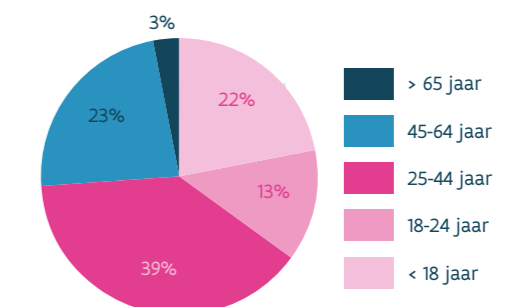


Vervolgens kijken we naar de **leeftijd van de bewoners**<sup>41</sup>: de grootste groep van bewoners wordt gevormd door de leeftijdscategorie 25 tot 44 jaar (38,67%). Net als vorig jaar is iets meer dan één op vijf van de bewoners (22,52%) echter minderjarig. Kinderen in slechte woonomstandigheden 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 22 bewoners waren op het moment van de vaststellingen nog niet 1 jaar oud. Vijftig hadden net de leeftijd van één jaar bereikt. Hieruit blijkt ook het belang van het werk dat verricht wordt door het Kinderrechtencommissariaat. In het jaarverslag van 2016 werd al verwezen naar hun dossier '(n)ergens kind aan huis. Dak- en thuisloosheid vanuit kindperspectief'<sup>42</sup>. Onbewoonbare woningen waarin kinderen leven, verdienen prioritaire aandacht op vlak

van herhuisvesting. De groep bewoners boven 65 jaar is een duidelijke minderheid (amper 3,33%). De oudste bewoner was 101 jaar.

De gemiddelde leeftijd van de bewoners bedraagt ongeveer 31,5 jaar.

### Leeftijd bewoners



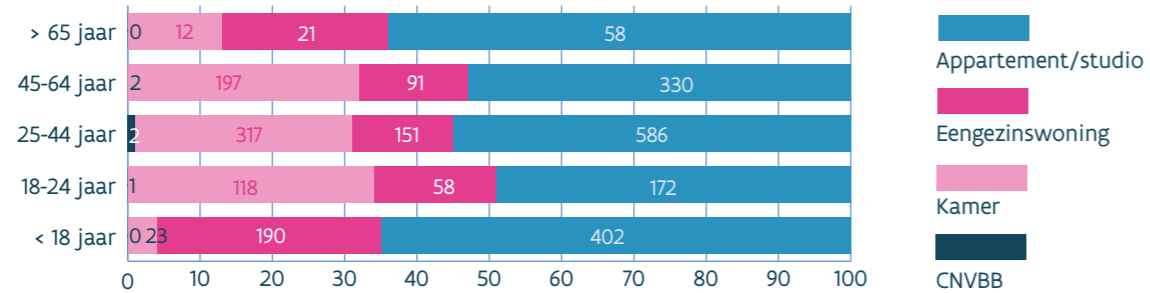
41 Uiteraard wordt hier enkel rekening gehouden met bewoners waarvan de leeftijd gekend is.

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

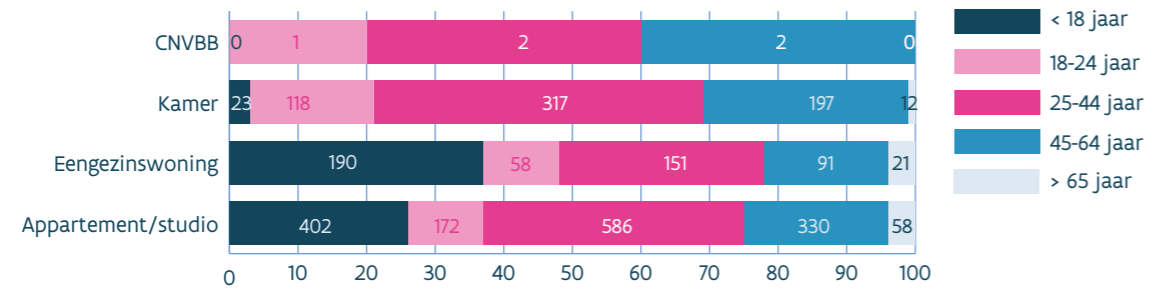
Interessant om te bekijken is ook de verdeling op basis van leeftijd volgens de verschillende woningtypes. Hieruit blijkt onder meer dat procentueel gezien het over-

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

Leeftijd bewoners volgens woningtype (1)



Leeftijd bewoners volgens woningtype (2)



Bij vervolgingen wegens krotverhuur wordt de oorzaak van de gebreken door de verhuurders vaak bij de bewoners gelegd. Hoewel het niet uitgesloten is 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.

"Er werden structurele gebreken vastgesteld:

- grote barsten aan de binnen- en buitenmuren ingevolge een aanrijding van een vrachtwagen;
- het gevaar voor elektrocutie ingevolge een ontmantelde zekeringkast in de kelder;

- het gevaar voor ontploffing/brand ingevolge gebreken aan de gasflessen en aan de mazoutketel.

*De eigenaar kan zich dan ook niet verschuilen achter de bewering dat bij de aanvang van de huur in 2006 het pand wel in orde zou zijn geweest, dat de gebreken door de huurders zelf werden veroorzaakt en dat hij niet zou geweten hebben dat het pand niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen zoals vereist door art. 5 van de Vlaamse Wooncode, mede gelet op de aard en de ernst van de gebreken (er was immers een ernstig risico op elektrocutie en brand).*

**(hof van beroep te Antwerpen 24 mei 2017, nr. C/649/2017)**

## 2.1.7. DE HUURPRIJZEN

Tijdens de onderzoeken ter plaatste en de verhoren die daarop volgen, probeert de Vlaamse Wooninspectie ook steeds te peilen naar de huurprijs die de huurder moet betalen. Hoewel we hier uiteraard geen gemiddelde huurprijs te weten komen voor een woning of kamer op algemeen Vlaams niveau, blijkt hieruit wel welke hoge prijzen huurders soms moeten betalen voor woongelegenheden die kwalitatief niet in orde zijn. Daarenboven vormen de ontvangen huurgelden een vermogensvoordeel dat uit een misdrijf verkregen is, waardoor de rechter een verbeurdverklaring kan uitspreken.

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. Bij de berekening van de gemiddelde huurprijzen wordt enkel rekening gehouden met entiteiten waarvoor er effectief een huurprijs gekend is.

Gemiddelde huurprijs AANVANKELIJKE vaststellingen in 2017

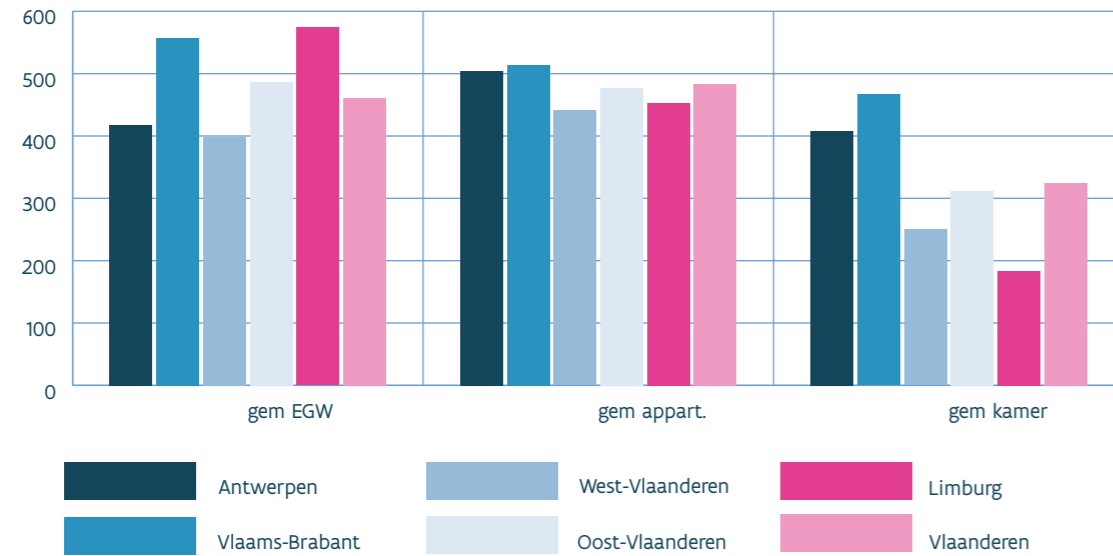
	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
Antwerpen	€ 417,66	€ 504,28	€ 407,77
Vlaams Brabant	€ 557,09	€ 514,03	€ 446,67
West-Vlaanderen	€ 398,95	€ 440,72	€ 249,86
Oost-Vlaanderen	€ 486,88	€ 476,44	€ 311,84
Limburg	€ 573,90	€ 452,48	€ 183,81
<b>VLAANDEREN</b>	<b>€ 460,69</b>	<b>€ 483,92</b>	<b>€ 324,69</b>

Bij ongeveer de helft van het aantal aanvankelijk vaststellingen in 2017 (51,96%) kon er een huurprijs voor de woonentiteit achterhaald worden. Voor de eengezinswoningen ging het om 92 entiteiten, voor appartementen en studio's om 329 entiteiten en voor kamers om 161 entiteiten.

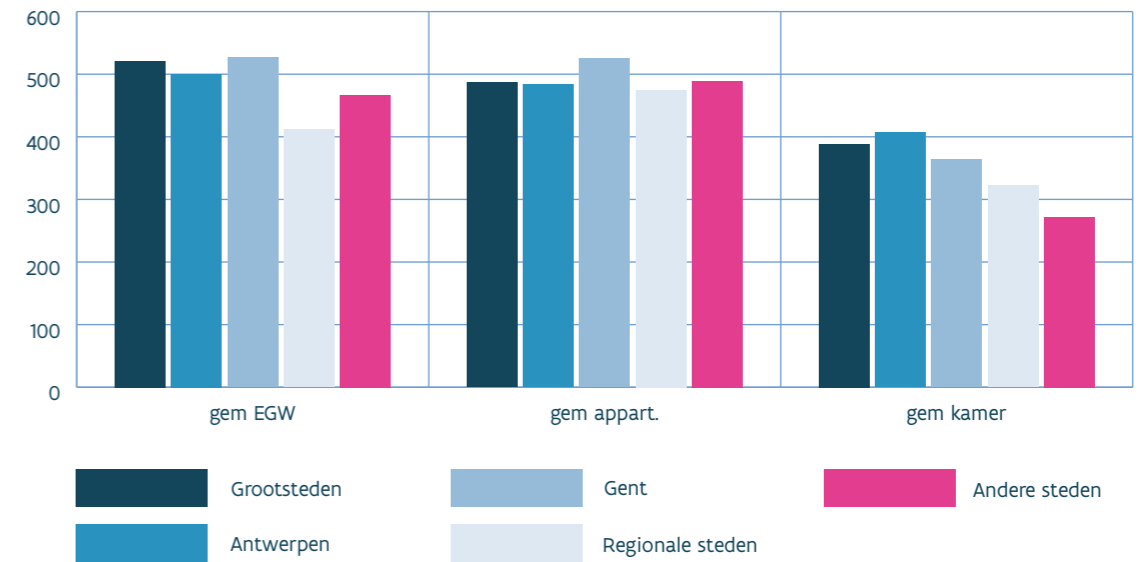
De huurprijzen lagen voor wat betreft eengezinswoningen en kamers in dezelfde lijn als in 2016. Appartementen en studio's waren gemiddeld dan weer iets goedkoper dan vorige jaar (33,08 EUR). Zij vormen het woningtype waarvoor de huurprijs gemiddeld het hoogste ligt.



### Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens provincie



### Huurprijs: gemiddelde - verdeling volgens regionale spreiding



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

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

#### Gemiddelde huurprijs in 2017 - aanvankelijk

	Eengezinswoning	Appartement/studio	Kamer
<b>Grootsteden</b>	€ 521,00	€ 486,93	€ 388,21
Antwerpen	€ 500,00	€ 483,38	€ 406,97
Gent	€ 526,25	€ 525,33	€ 363,62
<b>Regionale steden</b>	€ 411,47	€ 474,82	€ 322,50
<b>Andere steden en gemeenten</b>	€ 466,76	€ 489,44	€ 271,87
<b>GWO<sup>43</sup></b>	€ 630,00	€ 590,96	€ 473,80

43 Geïndexeerde gemiddelde huurprijzen van het Grote Woononderzoek 2013. De onderverdeling naar woningtype die in het GWO gebruikt werd, komt wel niet volledig overeen met de indeling zoals deze gebruikt wordt in de jaarverslag.

Tot slot geven we hieronder de geïndexeerde gemiddelde huurprijs in Vlaanderen weer (algemeen). Vanaf het jaarverslag 2014 baseren we ons daarbij op de resultaten van het Grote Woononderzoek 2013<sup>44</sup>.

	Grote Woononderzoek 2013 <sup>45</sup>	Geïndexeed bedrag 31/12/2016 <sup>47</sup>
<b>Eengezinswoning</b>	€ 597,00	€ 630,00
<b>Appartement</b>	€ 560,00	€ 590,96
<b>Studio, loft of kamer</b>	€ 449,00	€ 473,82

De categorieën uit het Grote Woononderzoek 2013 komen niet volledig overeen met de door de Vlaamse Wooninspectie gehanteerde categorieën, maar de gemiddelde prijzen geven toch een duidelijke indicatie hoe hoog de huurprijzen voor verkrotte woonruimten in vergelijking met de huurprijzen uit het grote woononderzoek wel zijn<sup>45</sup>.

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

45 Zie hoger: tabel gemiddelde huurprijs in 2017 aanvankelijk.

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

47 Indexcijfer december 2016: 105,75.

## 2.2. DE HERSTELVORDERING

Binnen de dubbele taakstelling van de Vlaamse Wooninspectie is het verbaliseren van overtreders slechts één aspect. Het doel is ook om verkrotte woningen opnieuw in een conforme staat op de (huur)markt te krijgen. Om dit te verwezenlijken, stelt de wooninspecteur in het overgrote deel van de gevallen een herstellvordering op.

In 2017 werden er maar liefst 333 herstellvorderingen opgesteld. Dit is het grootste aantal sinds 2011 en een stijging met 80 eenheden ten opzichte van 2016. De 333 herstellvorderingen omvatten 1004 woonentiteiten. Ook dit is het hoogste aantal sinds 2011.

Sinds de invoering van de herstellvordering op 9 september 2007 werden 2.823 herstellvorderingen opgesteld, die in totaal 8.746 woonentiteiten vertegenwoordigen.

Werkjaar	Panden met HV	Entiteiten met HV
7	126	380
8 <sup>48</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
16 – 2017	253	777
<b>TOTAAL</b>	<b>2.477</b>	<b>7.738</b>

In de volgende tabellen bekijken we – net zoals bij de uitgevoerde controles – de regionale spreiding en de verdeling volgens woningtype. Daarbij kan worden vast-

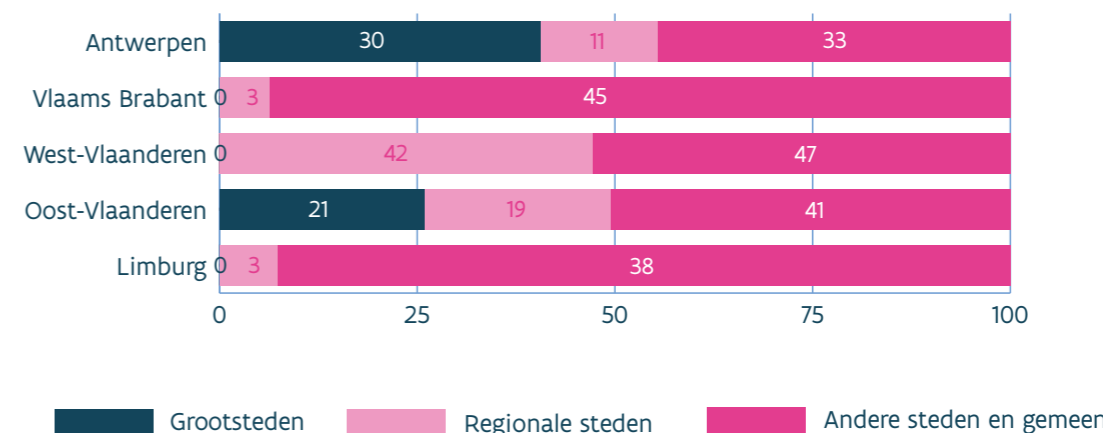
gesteld dat de verhoudingen grotendeels gelijk liggen bij de uitgevoerde controles en de opgestelde herstellvorderingen. Opmerkelijk is dat het aantal opgestelde herstellvorderingen voor grootsteden op het vlak van woonentiteiten procentueel groter is dan het procentueel aantal opgestelde aanvankelijke pv's. Dit is te verklaren door het feit dat panden in grootsteden gemiddeld groter zijn. Eén geverbaliseerd pand telt meer woonentiteiten waarvoor een herstellvordering kan opgesteld worden. Bij de andere steden en gemeenten zien we net het omgekeerde effect.

PANDEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	15,96%	15,32%
Regionale steden	25,07%	23,42%
Andere steden en gemeenten	58,97%	61,26%

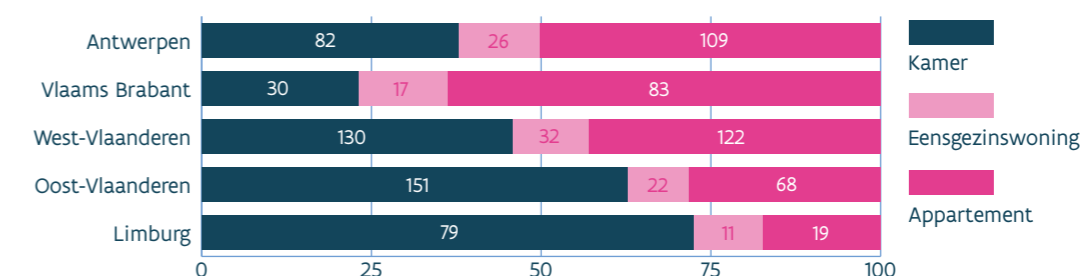
WOONENTITEITEN	% aanvankelijke PV's	% herstellvorderingen
Antwerpen-Gent	19,83%	21,61%
Regionale steden	29,55%	27,59%
Andere steden en gemeenten	58,97%	50,80%

Onderstaande grafieken, die de provinciale spreiding weergeven, laten hetzelfde effect zien. De grootsteden (Antwerpen en Gent) zijn binnen hun respectievelijke provincies verantwoordelijk voor een aanzienlijk aandeel van de opgestelde herstellvorderingen. Dat deze steden panden met gemiddeld meer woonentiteiten omvatten, blijkt ook uit het feit dat Antwerpen en Oost-Vlaanderen een groot aandeel kamers tellen waarvoor een herstellvordering is opgesteld.

Herstellvordering: verdeling volgens ligging



Herstellvordering: verdeling volgens woningtype

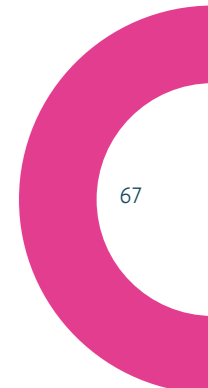


Volgens de gegevens van de Vlaamse Wooninspectie werden er ook in 2017 geen herstellvorderingen opgesteld door gemeenten (college van burgemeester en schepenen). Dit strookt ook met de visie dat de strafrechtelijke handhaving op gewestelijk niveau behartigd moet worden, wat evenmin door de gemeenten zelf in twijfel getrokken wordt. Dit betekent niet dat gemeenten geen belang hechten aan de strafrechtelijke procedure. In veel gemeenten zijn er vaste contactpersonen die panden aanbrengen (al dan niet via het meldpunt) die binnen de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie liggen. Daarnaast sloten ze zich in 2017 in 147 van de 333 opgestelde herstellvorderingen aan bij de herstellvordering. Dit geeft extra draagkracht aan de vordering van de wooninspecteur tijdens de gerechtelijke procedure. Daar waar er in 2017 in 44,14% van de gevallen een aansluiting van de gemeente volgde, was dit in 2016 slechts 36,76%.

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.

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.

48 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.



"B.5.3. De rechter beschikt bij het opleggen van de in het geding zijnde herstelmaatregel niet over een opportuniteitsoordeel, maar hij kan de maatregel evenwel enkel bevelen indien hij van oordeel is dat die inmenging in het eigendomsrecht niet onevenredig is met het nagestreefde doel (zie in dezelfde zin : EHRM, 27 november 2007, Hamer t. België, § 77). Hierbij dient de rechter onder meer rekening te houden met de ernst en de impact van de eigendomsbeperking, het nadeel dat voor de eigenaar daaruit voortvloeit, de in het geding zijnde belangen, de concrete gedragingen van de eigenaar en van de bevoegde overheden en de legitieme verwachtingen van de eigenaar.

B.5.4. Bij een arrest van 5 april 2016 heeft het Hof van Cassatie ten aanzien van de bevoegdheid van de rechter die zich uitspreekt over de subsidiaire herstelmaatregel van herbesteding of sloop geoordeeld:

«2. Uit artikel 20bis, § 1 en § 3, Vlaamse Wooncode en artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM volgt dat de rechter die oordeelt over een door artikel 20bis Vlaamse Wooncode bedoelde herstelmaatregel de wettigheid ervan moet onderzoeken en in het bijzonder moet nagaan of die maatregel verzoenbaar is met de dwingende eisen van internationale verdragen en van het interne recht, met inbegrip van algemene rechtsbeginselen. De toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de door artikel 5 Vlaamse Wooncode beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, of de voordelen die de herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken en bijgevolg of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel.

3. 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 » (Cass., 5 april 2016, P.16.0001.N).  
B.6. Bovendien, wanneer de rechter vaststelt dat de herstellvordering tot herbesteding of sloop dient te worden ingewilligd, heeft de overtreder, volgens de parlementaire voorbereiding zoals vermeld in B.3.4, de keuze om het herstel uit te voeren door naar eigen goeddunken één van beide maatregelen te nemen. Wanneer de overtreder kiest voor herbesteding van het goed en vervolgens een omgevingsvergunning verkrijgt die de woonfunctie toelaat, kan hij het onroerend goed opnieuw voor bewoning bestemmen, mits hij ook de woongebreken herstelt overeenkomstig de vereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Het effect van de principiële herstelmaatregel zal dus kunnen worden bereikt wanneer het goed, na de herbesteding ervan, in overeenstemming zal zijn gebracht met de stedenbouwkundige vereisten. Het bevelen van de subsidiaire herstelmaatregel betekent dus niet noodzakelijk dat het in het geding zijnde goed niet meer zal kunnen worden bestemd voor bewoning. - 13 -

B.7. Uit het bovenstaande blijkt dat de herstelmaatregel van herbesteding of sloop, zoals bedoeld in de in het geding zijnde bepaling, enkel kan worden bevelen als subsidiaire maatregel wanneer de principiële herstelmaatregel om de gebreken integraal te herstellen niet mogelijk is omdat op de woning een stedenbouwkundig gebrek rust en na een daadwerkelijke rechterlijke controle die erover waakt dat een billijk evenwicht wordt gewaarborgd tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom.

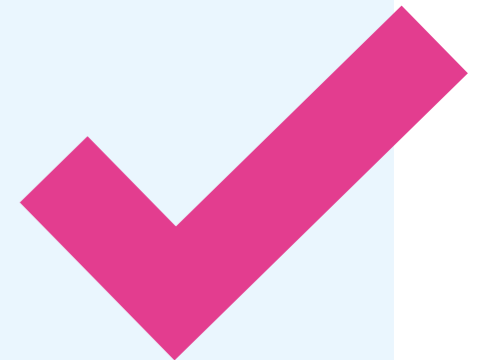
B.8. Onder voorbehoud van hetgeen in B.5.3, B.5.4, B.6 en B.7 is vermeld, dient de tweede prejudiciële vraag ontkennend te worden beantwoord."

**(Grondwettelijk Hof 18 januari 2018, nr. 4/2018, als antwoord op één van de twee prejudiciële vragen gesteld bij arrest van het hof van beroep te Brussel van 28 november 2016, nr.1208)**

## 3 DE RESULTATEN VAN HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

De opgestelde herstellvorderingen hebben als doel om ook effectief herstel te bekomen. In sommige gevallen zal de herstellvordering op zich volstaan om overtreders tot herstel te bewegen. In andere gevallen is de procedure voor de rechtbank echter noodzakelijk. De dreiging van een strafrechtelijke veroordeling kan dan doorslaggevend zijn.

In dit deel bekijken we welke resultaten er werden geboekt door het optreden van de Vlaamse Wooninspectie, te beginnen met de gerechtelijke procedures.



### 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.

In 2017 werden er 86 **strafrechtelijke vonnissen en arresten ten gronde** uitgesproken op basis van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. Zestig van deze uitspraken kwamen tussen in eerste aanleg en 26 in graad van beroep. 56 van deze uitspraken (65%) zijn onder tussen definitief in kracht van gewijsde (kvg) getreden. Dit betekent dat er geen beroepsmogelijkheid meer openstaat. Ongeveer 46% van de definitieve uitspraken kreeg het statuut 'kracht van gewijsde' in hoger beroep. Een aanzienlijk aandeel van de veroordeelden legt zich dus niet zomaar neer bij een veroordeling.

In slechts 1 van de 86 veroordelingen werd er tot vrij spraak beslist<sup>49</sup>. De schuld van de verdachte kon niet onweerlegbaar aangetoond worden. Desalniettemin voerde hij tijdens de procedure toch het gevorderde herstel uit.

In 12 van de 56 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 (ongeveer 1 op 5) ligt hoger dan vorig jaar. Het is

nog vroeg om hieruit een trend te kunnen afleiden. De volgende jaren zal moeten blijken of de rechtbanken effectief meer gebruikmaken van het afschrikkende effect van de veroordeling met opschorting om de veroordeelden aan te zetten niet meer te zondigen tegen de woningkwaliteitsregelgeving. Ondanks de stijging van het aantal opschortingen, wordt de bestraffing in ongeveer 80% van de gevallen wel effectief opgelegd. Kortverhuur blijft wel degelijk een ernstig misdrijf volgens de rechtbanken. Ook het aantal gevallen waarin de rechter de geïnde huurgelden verbeurdverklaart (64%), ondersteunt dit.

*"De hierna bepaalde straftoemeting is aangepast aan de zwaarwichtigheid van de feiten. Beklaagde verhuurt ongeschikte woningen, en maakt daarvan een bron van inkomsten, en dit op de kap van mensen die meer dan waarschijnlijk weinig keuze hebben.*

*Naast de ernst van de feiten is ook rekening te houden met de persoonlijkheid van beklagde. We hebben hier te maken met iemand die duidelijk hardleers is, zich niet stoort aan de interventies van de inspectiediensten of van de gemeentelijke autoriteiten, zich onaantastbaar waant en arrogant zijn gang blijft gaan.*

*De hierna bepaalde bestraffing zal beklagde mogelijk doen inzien dat zijn handelwijze niet te eeuwiggen dage ongestraft kan blijven."*

**(correctionele rechtbank te Brussel 1 juni 2017, nr. 51718/2017)**

49 Vrijspraak wordt hier opgevat als het ontbreken van minstens één uiteindelijke veroordeelde.

50 Artikel 216bis Wetboek van Strafvordering.

		Aantal uitspraken correctionele rechtbank	Aantal uitspraken hof van beroep	Aantal met KVG	Aantal met KVG - volledige vrijspraak	Aantal met KVG - opschorting	Aantal met KVG - verbeurdverklaring huurgelden		Aantal met KVG - verbeurdverklaring pand	
							effectief	met uitstel	effectief	met uitstel
Antwerpen	AN	14	5	18	0	3	13	1	1	1
	ME	1	4	3	0	0	2	0	0	0
	TU	2	1	1	0	0	1	0	0	0
Vlaams-Brabant	HV	5	2	6	0	0	2	0	0	0
	LE	5	1	3	0	0	3	0	0	0
West-Vlaanderen	BG	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	VU	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	KO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	IE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	GE	12	6	9	1	3	6	0	0	0
	DE	9	3	8	0	3	4	0	0	0
Limburg	OU	2	1	2	0	0	1	0	0	0
	HA	4	1	3	0	3	3	0	0	0
	TG	5	1	2	0	0	1	0	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>60</b>	<b>26</b>	<b>56</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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>45</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 21 minnelijke schikkingen die door parketten in 2017 werden voorgesteld aan overtredders en die nadien betaald werden, lag de gemiddelde minnelijke schikking op 2.304,76 euro. Een daling van het gemiddelde ten opzichte van 2016. Er moet echter rekening gehouden worden met het feit dat dit bedrag dikwijls gekoppeld is aan de verkregen huuropbrengsten sinds de datum van de vaststelling van het misdrijf. Bij het seponeren van het dossier komt er strikt genomen geen strafrechtelijk gevolg op het proces-verbaal. Toch kan een seponering in bepaalde gevallen

gerechtvaardigd zijn, bijvoorbeeld wanneer de overtreder inmiddels alle gebreken heeft hersteld (dit was in 69 van de 177 gevallen de sepotgrond) of wegens andere prioriteiten bij het vervolgingsbeleid (13 van de 177 gevallen). Opvallend is ook de opkomst van de praetoriaanse probatie als sepotgrond, met 23 gevallen. Het gaat hier om een vorm van sepot, waarbij er extra voorwaarden aan de verdachte worden opgelegd.

Het resultaat van acties van de Vlaamse Wooninspectie is dikwijls pas enkele jaren later zichtbaar. Het onderzoek door het parket neemt immers tijd in beslag, net zoals de eigenlijke juridische procedure. Als we dan nog eens rekening houden met de hersteltermijn die de rechter oplegt, zijn we gauw twee tot 3 jaar verder. Desondanks bereikt de strafrechtelijke procedure wel resultaat. In bijna alle gevallen vindt uiteindelijk een herstel plaats. De strafrechtelijke veroordeling - of minstens de kans daarop - is tevens een incentive om dit gedrag in de toekomst te vermijden of om hardleerse overtredders effectief te kunnen aanpakken.

## 3.2. DE VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT

Onder punt 3.1 werd verduidelijkt in hoeveel gevallen er een strafrechtelijke veroordeling werd uitgesproken door de rechter. In punt 3.2 gaan we na of er effectief

ook een herstelmaatregel werd aan gekoppeld (punt 3.2.1) en wat het uiteindelijke gevolg is op het vlak van herstel van de woningkwaliteit.

### 3.2.1. VEROORDELINGEN TOT HERSTEL DOOR DE RECHTER

Onderstaande tabel geeft weer in hoeveel keer er in 2017 een herstelmaatregel werd opgelegd door ofwel de strafrechter (na dagvaarding door het parket) ofwel de burgerlijke rechter (na dagvaarding door de wooninspecteur wegens sepot of minnelijke schikking door het parket).

Bij de correctionele uitspraken geven we eerst weer hoeveel uitspraken er zijn geweest, dan hoeveel er defi-

nitief geworden zijn (KvG) en nadien in hoeveel van de uitspraken er een herstellvordering aangehangig was. In sommige gevallen zal het parket immers toch dagvaarden, zelfs als het herstel al eerder uitgevoerd is. Dit om de betrokkene duidelijk te laten weten dat zijn gedrag onaanvaardbaar is. In dergelijke zaken is er geen herstellvordering aangehangig voor de rechtbank.

#### 1. Correctioneel

		Aantal uitspraken	Aantal KvG	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	19	18	15	10	5	9
	ME	5	3	5	4	0	3
	TU	3	1	1	0	0	0
<b>Vlaams-Brabant</b>	HV	7	6	6	5	0	4
	LE	6	3	5	4	1	2
<b>West-Vlaanderen</b>	BG	2	1	1	1	0	0
	VU	0	0	0	0	0	0
	KO	0	0	0	0	0	0
<b>Oost-Vlaanderen</b>	IE	0	0	0	0	0	0
	GE	18	9	16	7	8	4
	DE	12	8	12	9	3	5
<b>Limburg</b>	OU	3	2	3	1	2	1
	HA	5	3	4	4	0	2
	TG	6	2	5	3	2	0
<b>TOTAAL</b>		<b>86</b>	<b>56</b>	<b>73</b>	<b>48</b>	<b>21</b>	<b>30</b>

opgelegd + zonder voorwerp: **69**

Van de 86 uitspraken op correctioneel gebied, was er in 73 gevallen ook een herstellvordering hangende. In 48 gevallen werd de herstellvordering opgelegd, in 21 andere gevallen werd de herstellvordering zonder voorwerp verklaard wegens de uitvoering van het herstel gedurende de gerechtelijke procedure. Dit betekent dat de herstellvordering in 69 gevallen volgens de rechter terecht werd opgesteld. Van de 48 uitspraken waarbij de vordering ook werd opgelegd, zijn er 30 al definitief geworden.

In 2017 werden er ook een aantal dossiers via de burgerlijke rechtbank afgehandeld. In deze zaken besliste het parket om niet strafrechtelijk te dagvaarden en bleef een gepaste reactie op de daarop volgende aanmaningen van de wooninspecteur om alsnog te herstellen, achterwege.

#### 2. Burgerlijk

		Aantal uitspraken	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	1	1	1	0	1
	ME	1	1	1	0	0
	TU	0	0	0	0	0
<b>Vlaams-Brabant</b>	HV	3	3	1	2	1
	LE	1	1	0	1	0
<b>West-Vlaanderen</b>	BG	0	0	0	0	0
	VU	1	1	1	0	1
	KO	0	0	0	0	0
<b>Oost-Vlaanderen</b>	IE	0	0	0	0	0
	GE	1	0	0	0	0
	DE	0	0	0	0	0
<b>Limburg</b>	OU	0	0	0	0	0
	HA	1	1	0	1	0
	TG	1	1	0	1	0
<b>TOTAAL</b>		<b>10</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
			Opgelegd + zonder voorwerp		<b>9</b>	

De burgerlijke rechtbank deed in 2017 9 uitspraken waarin er nog een herstellvordering werd behandeld. Vier maal volgde een veroordeling tot herstel, 5 maal bleek de burger-

lijke dagvaarding de incentive om tot herstel over te gaan. Als we bovenstaande 2 tabellen in elkaar gieten, krijgen we volgend overzicht.

#### 3. Totaal

	Aantal uitspraken	Aantal KvG	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>96</b>	<b>56</b>	<b>82</b>	<b>52</b>	<b>26</b>	<b>33</b>
			opgelegd + zonder voorwerp		<b>78</b>	

In 2017 werden 33 nieuwe definitieve veroordelingen tot herstel uitgesproken. Van de in 2017 en eerder definitief uitgesproken veroordelingen tot herstel lopen nog 148 actieve dossiers<sup>51</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 39 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 en in 2012 al 56. In 2013 waren het er 85, in 2014 was dit gestegen naar 103 en in 2015 tot 109. 2016 was goed voor 121 lopende dossiers na veroordeling en 2017 voor 148. De stijging zet zich dus duidelijk voort.

De langst verstreken hersteltermijn is nog steeds een vordering met einddatum 18 februari 2011. Dit betreft een veroordeling tot herstel voor 8 panden, waarvan er ondertussen 6 hersteld zijn. De veroordeelde is ondertussen wel overleden, wat het nastreven van herstel moeilijker maakt. Er is hier ook nog een onroerend erfgoedcomponent bij betrokken.

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 geen impact heeft.

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

Lopende uitvoeringen			
	Herstel uitgevoerd	Hersteltermijn verstreken	Hersteltermijn nog niet verstreken
AN	11	29	7
ME	4	11	0
TU	0	2	0
HV	1	7	3
LE	3	9	2
BG	2	7	2
KO	3	2	0
DE	3	8	3
GE	9	5	1
OU	0	1	1
HA	1	5	1
TG	2	2	0
VU	0	0	1
<b>TOTAAL</b>	<b>39</b>	<b>88</b>	<b>21</b>

zijn tot ambtshalve uitvoering, verandert daar niets aan. Een veroordeling tot herstel, gecombineerd met een dwangsom, is dus essentieel.

In 2017 werd voor 599.352 euro aan dwangsommen ingevorderd. Dit ligt en stuk hoger dan het voorgaande jaar. Zoals in voorgaande edities van dit jaarverslag reeds werd vermeld, zijn sterke stijgingen dikwijls te wijten aan de invordering van enkele grote bedragen. Uit het bedrag kan dus niet afgeleid worden hoeveel overtreders verantwoordelijk zijn voor dit bedrag.

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. In een ideale wereld, waarin elke veroordeelde tijdig en correct uitvoert waartoe hij veroordeeld is, moeten er geen dwangsommen ingevorderd worden.

Er zijn echter veroordeelden die zich met hand en tand blijven verzetten tegen de opgelegde herstelmaatregel en de daaraan gekoppelde dwangsommen. Sommigen

houden voor zich in de onmogelijkheid te bevinden om tot herstel over te gaan (wegens bijvoorbeeld een verkoop van het onroerend goed met herstelmaatregel), anderen verzetten zich tegen de invordering van de dwangsommen. Zij menen bijvoorbeeld reeds hersteld te hebben - of minstens gedeeltelijk - en vragen een vermindering van de dwangsommen. Dergelijke acties zijn zelden succesvol.

*“Wanverhouding tussen dwangsom en onverricht gedeelte van de onder verbeurde van een dwangsom opgelegde prestatie laat niet toe opheffing, opschorting of vermindering van de dwangsom te verlenen. Ingeval de rechter een partij op straffe van een dwangsom heeft veroordeeld tot het verrichten van een aantal verschillende prestaties en daarbij heeft bepaald dat deze dwangsom wordt verbeurd voor elk geheel of gedeeltelijk in gebreke blijven om één of meer prestaties te verrichten, laat art. 1385quinquies niet toe dat die rechter op een daartoe strekkende vordering van de veroordeelde de dwangsom opheft of vermindert indien van die prestaties een gedeelte door de veroordeelde is verricht, ten aanzien van een ander gedeelte sprake is van onmogelijkheid tot het verrichten ervan door de veroordeelde, en het overige gedeelte onverricht is gebleven zonder dat van zodanige onmogelijkheid sprake is. Indien in dat geval, van de prestaties een gedeelte onverricht is gebleven zonder dat te dien aanzien van onmogelijkheid tot zodanige verrichting sprake is, en dientengevolge een wanverhouding is ontstaan tussen enerzijds de dwangsom en anderzijds de waarde van het onverricht gebleven gedeelte van de prestaties, kan die wanverhouding geen grond opleveren voor de rechter die de dwangsom had opgelegd, om haar op een daartoe strekkende vordering van de veroordeelde op te heffen of te verminderen.*”

### 3.2.2. TOTALE HERSTELVERWEZENLIJINGEN

Het opstellen van processen-verbaal, het opmaken van herstellingsvorderingen en het opstarten van gerechtelijke procedures hebben uiteraard - naast de bestraffing - het uiteindelijke **herstel van de woningkwaliteit** als ultieme doel. Elk stadium van dit proces kan voor een verdachte een stimulans zijn om zich in regel te stellen. In dit onderdeel gaan we hierop dieper in.

*Indien de voldoening van de hoofdveroordeling afhankelijk is van het verkrijgen van een vergunning van de overheid, levert de weigering tot aflevering van deze vergunning in beginsel een onmogelijkheid op om aan de hoofdveroordeling te voldoen, tenzij het niet-verkrijgen van de vergunning te wijten is aan de nalatigheid van de veroordeelde.”*

**(correctionele rechtbank van eerste aanleg te Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 30 januari 2017, nr. 334/2017)**

In 2017 leverden voormelde procedures nog eens 16 uitspraken op. Als we alle beslissingen in 2017 die tot een einduitspraak leidden, samentellen, komen we tot een totaal van 112 vonnissen en arresten.

Indien een pand wordt **verkocht** waarop een definitieve veroordeling tot herstel rust, moet volgens artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode **de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaan om de veroordeling tot herstel eveneens uit te voeren**, onverminderd de verplichtingen van de veroordeelde. Op die manier worden uitvoeringsgeschillen mogelijks vermeden en zijn nieuwe eigenaars zeer goed op de hoogte van wat zij aankopen. De dwangsom die ten aanzien van de verkoper/veroordeelde werd uitgesproken door de rechter is een persoonlijke veroordeling en gaat niet over op de nieuwe eigenaar. Afwijkende bepalingen die koper en verkoper in de akte ten aanzien van elkaar opnemen, zijn niet tegenstelbaar aan de overheid.

In veel 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 herstellingsvordering worden verstrekt aan de kandidaat-koper.

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 herstellingsvordering** (0 strafpunten op het technisch verslag). Het gaat dus niet over hoeveel herstellingsvorderingen zijn uitgevoerd (een vordering tot

51 Telling op 19/04/2018

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).

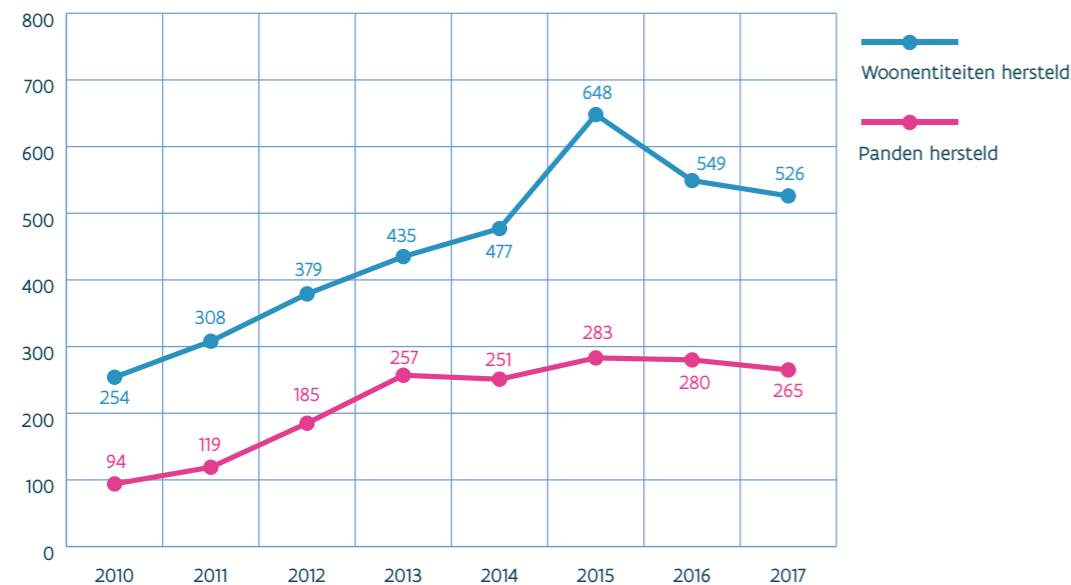
In 2017 konden de wooninspecteurs en verbalisanten het herstel vaststellen in 265 panden. Deze panden waren in totaal goed voor 526 woonentiteiten waarin de woningkwaliteit hersteld werd. Een hersteld pand omvatte gemiddeld 1,88 woonentiteiten. Het aantal herstelde panden ligt iets lager dan in 2016. Met dit resultaat plaatst 2017 zich op de derde positie wat herstelde panden en woonentiteiten betreft sinds de invoering van de herstellvordering.

Sinds de inwerkingtreding van de herstellvordering werden reeds **1.799 panden integraal hersteld**, goed voor 3.758 woonentiteiten.

	Panden		Woonentiteiten	
	n	%	n	%
Antwerpen	78	29,43%	194	36,88%
Vlaams-Brabant	44	16,60%	85	16,16%
West-Vlaanderen	40	15,09%	75	14,26%
Oost-Vlaanderen	74	27,92%	107	20,34%
Limburg	29	10,94%	65	12,36%
<b>TOTAAL</b>	<b>265</b>	<b>100,00%</b>	<b>526</b>	<b>100,00%</b>

Werkjaar	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
7 + 8 <sup>52</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
16 – 2017	265	526
<b>TOTAAL</b>	<b>1.799</b>	<b>3.758</b>

#### Panden en woonentiteiten hersteld



52 Werkjaar 8 telde per uitzondering 15 maanden.

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.

Onderstaande tabel geeft weer hoeveel keer de Vlaamse Wooninspectie per uitgevoerd dossier ter plaatse moest gaan vooraleer het herstel vastgesteld kon worden. De eerste kolom geeft het gerechtelijk arrondissement weer; de eerste rij het aantal controles. In het gerechtelijk arrondissement Antwerpen waren er bijvoorbeeld 11 panden waarvoor 2 controles nodig waren om het volledige herstel te kunnen vaststellen.

#### Aantal controles vooraleer integraal herstel

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTAAL
AN	25	11	5	4	0	0	0	0	0	45
BG	16	4	0	0	1	0	0	0	0	21
DE	13	8	1	0	2	0	0	0	1	25
GE	30	10	3	1	1	0	0	0	0	38
BR	13	7	5	0	1	0	0	0	0	26
HA	14	5	1	0	0	0	0	0	0	20
IE	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4
KO	6	5	0	1	0	0	0	0	0	12
LE	5	6	4	0	1	1	1	0	0	18
ME	10	4	1	0	0	0	0	0	0	15
OU	2	1	1	0	0	0	0	0	0	4
TG	2	6	1	0	0	0	0	0	0	9
TU	11	4	2	0	1	0	0	0	0	18
VU	2	0	1	0	0	0	0	0	0	3
<b>TOTAAL</b>	<b>153</b>	<b>71</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>264</b>
<b>%</b>	<b>57,95%</b>	<b>26,89%</b>	<b>9,47%</b>	<b>2,27%</b>	<b>2,65%</b>	<b>0,38%</b>	<b>0,38%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,38%</b>	<b>100%</b>
<b>aantal controles</b>	<b>153</b>	<b>142</b>	<b>75</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>442</b>

In 153 gevallen of ongeveer 58% werd het herstel vastgesteld na de eerste hercontrole. Voor 71 panden moest er een tweede keer ter plaatse gegaan worden. In ongeveer 85% van de gevallen werd het herstel dus binnen maximaal 2 hercontroles uitgevoerd. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met deze van 2016. Het betalend karakter van de hercontroles vanaf de tweede hercontrole werpt duidelijk zijn vruchten af. Het is de betrachting het aantal hercontroles nog te doen dalen door bij de betrokkenen voorafgaandelijke aan de controle

nogmaals expliciet navraag te doen naar het volledige herstel. De tabel geeft eveneens aan dat het wel degelijk mogelijk is om redelijk snel tot een volledig herstel te komen.

Het informeren van overtreders over het herstel is ook belangrijk. 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,...

Het record wat betreft het aantal noodzakelijke hercontroles in 2017 staat op naam van een dossier uit het gerechtelijk arrondissement Dendermonde. Maar liefst 9 maal moest er een controle uitgevoerd worden.

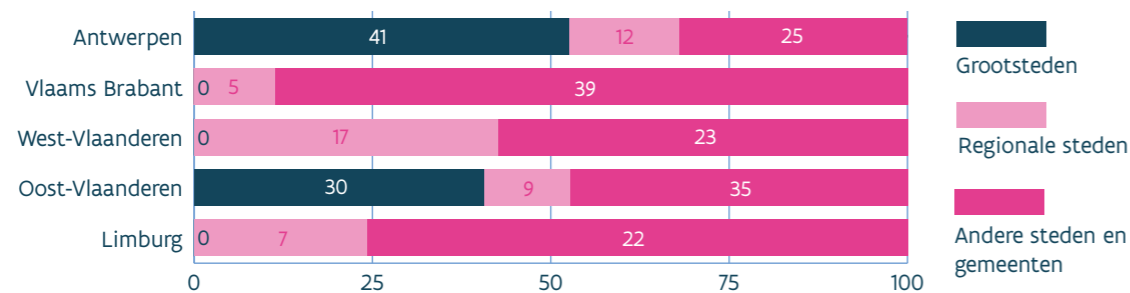
Het uitgevoerde herstel kan ook **volgens regionale spreiding** (grootsteden, regionale steden en andere steden en gemeenten) bekeken worden. Uit de vergelijking tussen de percentages van het aantal opgestelde aanvankelijke pv's en het aantal opgemaakte herstellvorderingen blijkt dat quasi elk proces-verbaal gevolgd wordt door een herstellvordering. Het is belangrijk om op te merken dat onderstaande tabel geen één-op-één relatie weergeeft. Het zijn enkel afzonderlijke cijfers voor 2017. Sommige herstellvorderingen zullen bijvoorbeeld pas opgemaakt worden in 2018 of zijn een gevolg van een aanvankelijk pv van 2016. Meer dan een kwart van de herstellde panden lag in Antwerpen of Gent.

PANDEN	Opgestelde aanvankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Grootsteden	15,96%	15,32%	26,79%
Regionale steden	25,07%	23,42%	18,87%
Andere steden en gemeenten	58,97%	61,26%	54,34%

Ruim 39% van de herstellde woonentiteiten ligt in een grootstad. Antwerpen en Gent vertegenwoordigen iets meer dan een kwart van het aantal herstellde panden. Panden in de grootsteden tellen ook na herstel gemiddeld meer woonentiteiten dan elders.

WOON-ENTITEITEN	Opgestelde aanvankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Grootsteden	19,82%	21,61%	39,16%
Regionale steden	29,55%	27,59%	23,19%
Andere steden en gemeenten	50,63%	50,80%	37,64%

### Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens ligging

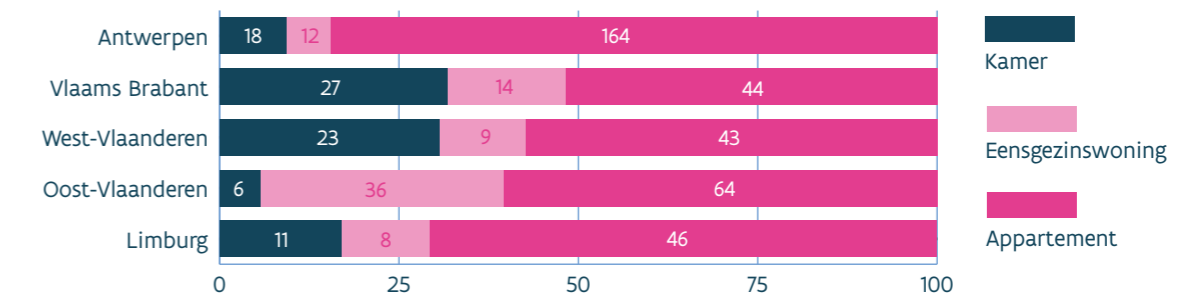


Wanneer we dezelfde vergelijking maken voor de **verdeling per woningtype**, zien we opnieuw de impact van de herstellvordering op de illegaal opgedeelde panden. Daar waar 43,21% van de woonentiteiten in aanvankelijke vaststellingen kamers waren, is het aandeel van dit type woning in een hersteld pand slechts 16,19%. Het aandeel van herstellde studio's en appartementen

en eengezinswoningen ligt een stuk hoger dan het percentage van deze woonentiteiten bij de aanvankelijke vaststellingen. Het herstel van de woningkwaliteit heeft in een aanzienlijk aantal gevallen tevens een impact op de stedenbouwkundige toestand. Betrokkenen zullen naar aanleiding van het herstel van de woningkwaliteit ook andere problematieken aanpakken.

	Opgestelde aanvankelijke PV's	Opgestelde herstellvorderingen	Uitgevoerde herstellvorderingen
Appartementen en studio's	45,54%	39,94%	68,76%
Eengezinswoningen	9,20%	10,76%	15,05%
Kamers	43,21%	47,01%	16,19%
CNVBB	2,05%	2,29%	0,00%

### Herstellvordering uitgevoerd: verdeling volgens woningtype



De drastische daling in het aantal kamers na het doorvoeren van het herstel is ook een gevolg van de alternatieve herstellmaatregel. Indien het herstel van de gebreken onmogelijk is (door bijvoorbeeld de aanwezigheid van een stedenbouwkundige inbreuk) zal de wooninspecteur de herbestemming conform de VCRO of de sloop vorderen. Daar dit in de praktijk zou betekenen dat het pand de woonfunctie zou verliezen, kie-

zen veel overtreders ervoor om terug te keren naar de eerder vergunde toestand of om een nieuwe vergunning aan te vragen voor een gebouw met woonfunctie. Op deze manier verliezen ze geen of minder inkomsten. In sommige gevallen zal men effectief het een aantal woonentiteiten herbestemmen of verminderen (slopen). De onvergundbare situatie of een kostenafweging doen de overtreders besluiten tot een van deze oplossingen.

	Woonentiteiten gesloopt		Woonentiteiten herbestemd	
	n	%	n	%
Kamers	29	33,72%	38	58,46%
Eengezinswoningen	28	32,56%	7	10,77%
Appartement/studio	28	32,56%	19	29,23%
CNVBB	1	1,16%	1	1,54%
<b>TOTAAL:</b>	<b>86</b>	<b>100,00%</b>	<b>65</b>	<b>100,00%</b>



Zoals gezegd onder punt 1.4.1 werd door het Integratiedecreet een **register van herstellvorderingen** ingevoerd<sup>53</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. Gemeenten kunnen dit register eveneens consulteren

wanneer personen om inlichtingen omtrent de staat van een woning vragen.

Het register bevat momenteel<sup>54</sup> 1008 panden waarop een herstellvordering rust. De oudste herstellvordering dateert van 4 maart 2008.

Onderstaand overzicht laat zien hoe het aantal niet uitgevoerde herstellvorderingen opgesteld in een bepaald jaar doorheen de tijd evolueerde.

	Stand op 27/02/2014	Stand op 12/03/2015	Stand op 11/03/2016	Stand op 06/04/2017	Stand op 05/04/2018
2007	13	1	1	1	0
2008	61	38	30	21	10
2009	120	81	68	52	44
2010	143	114	99	80	60
2011	165	144	107	86	60
2012	193	161	113	77	58
2013	198	155	111	81	67
2014	36	225	152	108	80
2015	0	62	227	143	102
2016	0	0	53	209	148
2017	0	0	0	97	288
2018	0	0	0	0	84

Als we kijken naar het aantal herstellvorderingen op het register van herstellvorderingen, valt op dat dit in de periode 2014-2017 redelijk constant was. De stijging in 2018 tot een recordaantal van 1008 is te wijten aan het hoge aantal herstellvorderingen dat in 2017 opgesteld werd, terwijl de uitgevoerde herstellvorderingen in 2017 op een normaal niveau bleven hangen.

Uit het overzicht is ook af te leiden dat de daling van het aantal herstellvorderingen van een bepaald jaar het spectaculairst is in de eerste 2 jaren na het opstellen ervan. Dit geeft aan dat het opstellen van de herstellvordering en de dreigende procedure voor de rechtbank voor zeer veel overtreders al de aanleiding vormen om te herstellen.

#### Register herstellvorderingen

Datum	27/02/2014	21/05/2014	3/10/2014	12/03/2015	9/10/2015	11/03/2016	6/04/2017	15/03/2018
Aantal	929	958	955	983	947	961	954	1.008

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-

batenaalyse 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.

<sup>53</sup> [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

<sup>54</sup> Telling op 15/03/2018.

### 3.1.3 HERSTEL IN DE PRAKTIJK

Hoger in dit jaarverslag kan u al enkele foto's vinden van dossiers die een goede afloop kenden. Zo was er het voorbeeld van het pand met seizoenarbeiders dat in het jaarverslag van 2016 al ter sprake kwam en dat nadien mooi gerenoveerd werd. Er was eveneens het pand dat als voorbeeld diende om de stabiliteitsgebre-

ken toe te lichten. Dit werd gesloopt. Daarnaast zijn er uiteraard standaard woningen waarvan de kwaliteit ondermaats was en die prachtig gerenoveerd werden. Sommige resultaten zijn uitstekend. Hieronder vindt u enkele voorbeelden.

#### Renovatie regio Turnhout

Het eerste pand werd in 2013 voor de eerste keer onderzocht. Het betrof een eengezinswoning die door 4 mensen bewoond werd. De algemene toestand van het pand was zeer slecht. Er bestond een ingewikkelde eigendomsstructuur waarbij het pand in naakte eigendom was van de ex-schoondochter van de ondertussen overleden vorige eigenares, die ook verhuurde. Er bestonden betwistingen met de dochters van de overleden eigenares. Dit alles leidde uiteindelijk tot de verkoop van het pand. De nieuwe eigenaar bracht alles mooi in orde.

De voornaamste problemen hadden betrekking op de elektriciteit en de verwarming. In de berging/wasplaats (een oude stal) stond een stookketel, maar deze was verouderd en niet meer veilig in gebruik. Betrokkenen verwarmden zich met een petroleumkachel in de woning zelf, wat een groot gevaar op CO-vergiftiging met zich meebracht. Daarnaast waren er ook ernstige vochtproblemen en gebreken aan het sanitair.

Voor



Na



Na



## Renovatie regio Gent

De volgende woning doorliep eerst de administratieve procedure en scoorde daar 147 punten. Het pand werd ook onbewoonbaar verklaard. Om deze reden werd het dossier naar de Vlaamse Wooninspectie doorgegeven. De woning kende stabiliteitsproblemen aan de gevel en de schouw en er was geen warm water (boiler werkte niet meer). Intern was de woning volledig uitgeleefd en op verschillende punten ernstig beschadigd. Het pand

werd verhuurd door een oudere vrouw die een tweetal maanden na de controle overleed. Volgens de erfgenamen waren er nooit klachten ontvangen. De huurder woonde er al enkele jaren. De woning werd door de erfgenamen verkocht. Een jaar later werden we door de nieuwe eigenaar uitgenodigd voor een hercontrole. Het resultaat ziet u hieronder.

Voor



## 3.3. HET PROEFPROJECT TERUGVORDERING HERHUISVESTINGSKOSTEN

Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten werd reeds uitvoerig behandeld in de voorgaande jaarverslagen.

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).

De enkele resterende dossiers worden momenteel verder afgehandeld. Het voorbije jaar deed het Hof van Cassatie op 12 mei 2017 (nr. C.16.0351.N/1) wel uitspraak

in een zaak die nog hangende was. In hoger beroep had de rechter het dwangbevel op basis waarvan de recuperatie van de herhuisvestingskosten door het Vlaams Gewest werd uitgevoerd nietig verklaard omdat het niet gebaseerd was op een individuele en gemotiveerde beslissing van de burgemeester. Het Hof van Cassatie oordeelde echter dat de algemene samenwerkingsovereenkomst die met de gemeente afgesloten was en waarin de bevoegdheid om de kosten van herhuisvesting in elk van de dossiers waarop deze overeenkomst betrekking had te recupereren, effectief volstond. Het was dus niet noodzakelijk om voor elk dossier een afzonderlijke individuele, gemotiveerde beslissing van de burgemeester te kunnen voorleggen.

Veroordelingen op vlak van woningkwaliteit trekken soms ook de aandacht van de pers, getuige onderstaande artikels.

### 168.000 euro boete voor koppel huisjesmelkers

Een Grieks koppel uit Genk is veroordeeld tot een celstraf van een jaar met uitstel omdat ze een verloederd huis in Genk verhuurden aan veertien Bulgaarse seizoensarbeiders. De man (56) en zijn echtgenote (51) kregen ook een boete voor elk van de 14 seizoensarbeiders, die een huur van 250 euro per maand moesten betalen. Drie vierde van die boete werd met uitstel onder voorwaarden opgelegd. "Ze hebben als eigenaars een huis verhuurd die niet voldeed aan de woningvereisten en die in strijd was met de menselijke waardigheid. Ze hebben duidelijk misbruik gemaakt van de kwetsbare toestand van de seizoensarbeiders, die geen alternatief hadden", luidde het vonnis. De eigenaars hebben inmiddels wel de nodige herstelwerken aan het pand uitgevoerd. (VCT)

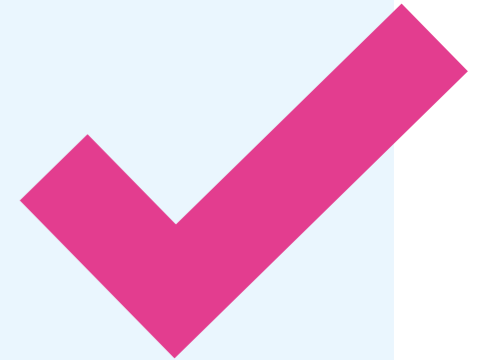
Het Laatste Nieuws, 22/02/2017

### Huisjesmelker riskeert 48.000 euro boete

Een 40-jarige man uit Hasselt en een Hasseltse bouwfirma riskeren tot 48.000 euro boete voor huisjesmelkerij. Daarnaast dreigt 18.000 euro vermogensvoordeel verbeurd te worden verklaard. De veertiger verhuurde een pand op de Kempische Steenweg aan de bouwfirma voor 1.500 euro per maand. Die bracht er op zijn beurt een dertiental Letse bouwvakkers in onder. Het huis was oorspronkelijk een eengezinswoning, maar de huisbaas verbouwde het tot zeven kamers. "Dat deed hij zonder vergunning, want die werd twee keer geweigerd", wist de procureur. Het huis zelf was totaal niet in orde en werd onbewoonbaar verklaard. Er was onder meer brand- en elektrocutiegevaar. "Toch bleef meneer verder verhuren." De Vlaamse wooninspecteur stelde zich burgerlijke partij en eist dat de veertiger het pand herstelt of sloopt en dat onder druk van een dwangsom. De man gaf aan plannen te hebben om het huis te verkopen. "Ik wist niets van het verblijf van de buitenlandse bouwvakkers", klonk het. Daar geloofde de procureur weinig van, omdat de wijkagent de huisbaas al had gewezen op klachten van buurtbewoners. De bouwfirma verklaarde dan weer dat de huisbaas verbeteringen aan het pand had beloofd. "Ondertussen logeren er geen werknemers meer." Vonnis op 31 januari. (ERS)

Het Nieuwsblad, 4/01/2017

# 4 EVALUATIE VAN DE (STRAF-RECHTELIJKE) WONINGKWALITEITSBEWAKING



In het 'Woord vooraf' gaven we al aan dat 2017 een zeer intensief jaar was voor de Vlaamse Wooninspectie. Uit de cijfers die u hierboven kon aanschouwen, blijkt echter duidelijk dat dit intensieve jaar niet geleid heeft tot mindere resultaten op het terrein. Wel integendeel. Er werd een evenaring gerealiseerd van het record aantal geverbaliseerde panden (836) en op het vlak van woontiteiten werd er een nieuwe mijlpaal vastgesteld (2.228 entiteiten). Ook de 333 herstellvorderingen en de 1004 woontiteiten die hierdoor gevat worden, vormen het hoogste aantal sinds 2011. Als we het doorgevoerde herstel hiernaast leggen (265 panden) - wat het derde hoogste aantal is sinds de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie - mag duidelijk zijn dat de strafrechtelijke aanpak niet alleen performant is en vruchten afwerpt, maar ook noodzakelijk is om de grootste mistoestanden aan te pakken.

De contacten met de parketten zijn ook goed en werden in 2017 extra versterkt. Door praktische afspraken te maken over de samenwerking wordt getracht de werklast van beide partijen op een zo efficiënt mogelijke manier te verdelen. Dit creëert sterke dossiers voor de rechtbank. Dit blijkt ook uit de cijfers over het aantal uitspraken. Er zijn weinig tot geen vrijspraken en de herstellvordering wordt in bijna alle gevallen ook effectief opgelegd.

Daarnaast weten ook steden en gemeenten die echt inzetten op een handhavingsbeleid op vlak van woningkwaliteit steeds beter de Vlaamse Wooninspectie te vinden en weten zij door directe contacten welk type van dossiers door ons opgenomen zullen worden.

Dit betekent echter niet dat het niet beter kan. Er is steeds ruimte voor verbetering. Door in dialoog te gaan met de voornaamste partners wordt de strafrechtelijke handhaving beetje bij beetje nog verder geoptimaliseerd. Er wordt immers door ons geluisterd naar de noden van de partners, maar ook omgekeerd.

De Vlaamse Overheid zet al langere tijd in op een woningkwaliteitsbeleid in de brede zin van het woord. Op verschillende vlakken worden inspanningen ondernomen. Dit gaat van het opleggen van minimumnormen inzake woningkwaliteit, verstrekken van subsidies en premies, inzetten op sociale huisvesting en uiteraard het ontwikkelen van een visie over hoe dit alles in de toekomst moet evolueren om iedereen op een kwaliteitsvolle en betaalbare manier te huisvesten. Er is al een hele weg afgelegd, maar we mogen niet blind zijn voor die zaken waar duidelijk nog ruimte voor verbetering is. Ook bij de acties van de Vlaamse Wooninspectie is dit vast te stellen. In een groot aantal gevallen zijn de bewoners echte slachtoffers. In hun zoektocht naar een betaalbare woning komt kwaliteit niet steeds op de eerste plaats. Het dak boven het hoofd primeert. Zij hebben dikwijls geen andere keuze dan zich tevreden te stellen met wat binnen hun budget valt.

Deze problematiek is uiteraard niet uitsluitend gerelateerd aan het feit dat er op vlak van de verhoging van het aantal kwaliteitsvolle woningen nog werk aan de winkel is. De visie die hierrond op Vlaamse niveau gerealiseerd werd in het beleidsdocument 'Slim Wonen en Leven' speelt hierop in. De sociale achtergrond en het gebrek aan (financiële) middelen zijn redenen voor de keuze (of het gebrek eraan) die een bewoner kan maken in zijn zoektocht naar een geschikte woning.



Het beleidsplan Slim Wonen en Leven steunt op 4 pijlers:

- Duurzame Woning en Omgeving
- Op een slimme locatie
- Aanbod op maat van de woonbehoefte
- Duurzame woonwensen

Meer informatie is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/nl/vlaamse-regering/visie-2050/slim-wonen-en-leven>

Gecoördineerde en gerichte acties komen meer en meer voor. Het onderstaande is hiervan een voorbeeld. Dat het niet altijd reactief hoeft te zijn, bewijst het artikel rechts.

### Vier huizen onbewoonbaar verklaard

De politie Meetjesland-Centrum heeft gisteren samen met de wooninspectie vier huizen onbewoonbaar verklaard tijdens een controle op huisjesmelkerij. De politie voerde op acht adressen huiszoekingen uit en daaruit bleek dat in vier huizen een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico is voor de bewoners. Bij twee woningen ging de eigenaar kleine technische ingrepen uitvoeren waardoor het risico zou verdwijnen en de bewoners gisteren konden terugkeren. In de twee andere woningen waren grote herstellingen nodig en mogen de bewoners niet terugkeren vooraleer die zijn uitgevoerd. Vier bewoners van een van die panden kunnen via hun werkgever in een andere woning terecht. In een andere woning kan de Roemeense bewoner bij een vriend verblijven. (JEW)

Het Laatste Nieuws, 8/03/2017

### Gemeenten werken aan dossier rond woonkwaliteit seizoenarbeiders

De stadsregio wil de woonomstandigheden van seizoenarbeiders in Turnhout, Oud-Turnhout, Vosselaar en Beerse in kaart brengen. In het najaar willen de vier gemeenten een concreet dossier klaar hebben.

Traditioneel zijn in de Noorderkempen veel seizoenarbeiders aan het werk die vooral tijdens de zomermaanden bij tuinbouwbedrijven en in slachthuizen werken. Het gaat vaak om werkrachten uit Oost-Europa die hier een aantal maanden hard en veel werken. Om zoveel mogelijk te besparen op tijdelijk verblijf, hokken ze samen en soms zijn de woonomstandigheden erbarmelijk. Vier of vijf mannen in een kleine studio kan bovendien overlast veroorzaken. De stad krijgt dan al eens meldingen van burgers die overlast ervaren of burens die bezorgd zijn om de levensomstandigheden van hun buitenlandse buurtbewoners. "We werken nu aan een dossier om al die verblijfplaatsen en woonomstandigheden van seizoenarbeiders in kaart te brengen", bevestigt schepen Peter Segers (sp.a) van Turnhout. "Maar de regels omtrent die huisvesting bestaan uiteraard al langer. Ik wil ook benadrukken dat we niet kunnen ingrijpen als de woonomstandigheden van seizoenarbeiders in orde zijn. Uiteraard wordt overlast niet getolereerd en gevallen van bijvoorbeeld openbare dronkenschap of geluidshinder vragen we aan de politie te melden." (DVGT)

Het Laatste Nieuws, 26/07/2017

# 5 WAT BRENGT DE TOEKOMST?



In 2018 zijn er drie grote thema's die hun impact zullen hebben op de werking van de Vlaamse Wooninspectie.

Een eerste thema is de **inproductiestelling van VLOK**. Dit digitale programma zal de gegevens van zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure verzamelen en onderlinge informatie-uitwisseling mogelijk maken. Ook ontsluiting van gegevens naar gemeenten toe, die eveneens met dit programma aan de slag kunnen, wordt hierdoor mogelijk. De Vlaamse Wooninspectie zal zijn bestaande dossieropvolgingsprogramma's integreren in VLOK. De verwerking van vaststellingen en processen-verbaal kan hierdoor sneller verlopen. De ontsluiting naar gemeenten in wooninspectiedossiers zal zich eerder beperken tot rapporteringsgegevens, aangezien het geheim van het onderzoek de vrijgave van gegevens over dossiers verhindert. De inwerkingstelling van Vlok staat gepland voor 2 mei 2018.

Het tweede thema betreft het **Optimalisatiedecreet**. Met deze werknaam wordt verwezen naar het lopende traject dat als doel heeft de woningkwaliteitsbewaking op administratief en strafrechtelijk gebied te verbeteren door praktische probleempunten aan te pakken, beide procedures beter op elkaar af te stemmen en waar nodig de regelgeving effectief te optimaliseren. Het onderzoek van het Steunpunt Wonen, waar in de vorige editie van ons jaarverslag al naar werd verwezen, was hierop een voorafname. Vooral de afstemming van de strafrechtelijke en de administratieve procedure zal een belangrijke impact hebben op de werking van de Vlaamse Wooninspectie. De inwerkingtreding zal wel gekoppeld worden aan een ruime overgangsregeling, zodat er tijd genoeg is om alle partners te informeren over de concrete veranderingen.

Thema 3 heeft betrekking op de **prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie**. Eerder in deze bijdrage kon u lezen wat de huidige prioriteiten zijn die gehanteerd worden om te bepalen of een dossier al dan niet binnen het strafrechtelijke traject op te nemen. Op basis van de resultaten verkregen naar aanleiding van de bevraging van de gemeenten en de parketten, viel vooral op dat het statuut van een bewoner zelden of nooit doorslaggevend was om al dan niet een dossier op te starten of door te geven, noch voor de gemeente, noch voor het parket. Het uitgangspunt was steeds de slechte woningkwaliteit. Of iemand een seizoenarbeider,

asielzoeker, Roma of sociale huurder is, bepaalt niet of een dossier prioritair is. Uit de interne monitoring van de prioriteiten kwam dezelfde vaststelling naar voor.

Daarnaast is het aandeel van gecoördineerde acties de laatste jaren sterk toegenomen. Het gaat hier dan ook acties met verschillende andere inspectiediensten, politiediensten en gemeenten. Dit zowel structureel als ad hoc.

Om voorgaande redenen werd dan ook beslist om een aanpassing door te voeren aan de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie. Deze prioriteiten werden besproken in het directiecomité van het agentschap en voorgelegd aan het kabinet van minister Homans. Later dit jaar zal er nog uitgebreider over gecommuniceerd worden. Hieronder vindt u kort de herwerkte prioriteiten.

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

Op zich blijft deze prioriteit dezelfde als voorheen. Het is enkel de aanpak van dergelijke dossiers die verandert. Een dossier dat na ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring nog verder of opnieuw ter beschikking wordt gesteld voor bewoning zal niet meer de facto aanleiding geven tot een onderzoek ter plaatse. Er zal een meer dossiergerichte aanpak gebruikt worden. Afhankelijk van het geval zal er ofwel eerst aangemaakt (en opgevolgd) worden ofwel direct actie ondernomen worden onder de vorm van een plaatsbezoek. De gemeenten zullen ook gestimuleerd worden om hun rol op te nemen na het nemen van een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

De aanpassing van de werkwijze zou ertoe moeten leiden dat het aandeel van dergelijke woningen binnen de prioriteiten beheersbaarder wordt. Eerder stelden we al dat de toenemende werkdruk als gevolg van de grotere toevloed aan dossiers die onder de categorie van de veiligheids- en gezondheidsgebreken vallen ervoor zorgde dat er minder tijd was om actief dossiers van de eerste categorie te kunnen opnemen.

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

Het spreekt voor zich dat dit als algemene categorie overeind blijft. Dergelijke zaken verantwoordt een

strafrechtelijk optreden aangezien er een reëel gevaar is voor de bewoner of diens gezondheid. De subcategorieën die in het verleden als trigger golden, zijn wel aangepast, onder meer op basis van de resultaten van onze bevraging en interne evaluatie. De volgende categorieën werden behouden of toegevoegd:

- **constructies niet voor bewoning bestemd in de zin van artikel 20, §1, lid 2:** Deze constructies kunnen enkel strafrechtelijk aangepakt worden.
- **niet-vergunde opdelingen:** Dit onderdeel is behouden. Het gaat in deze gevallen vaak over kamerwoningen en zoals uit de analyse van de gebreken blijkt, is de kwaliteit van dergelijke woontiteiten dikwijls zeer slecht. De aanwezigheid van een niet-vergunde opdeling is vaak een aanwijzing voor slechte woningkwaliteit.
- **Seriële verhuurders:** Ook dit onderdeel is niet nieuw. Seriële verhuurders hebben vaak lak aan regels waardoor strafrechtelijke vervolging de enige oplossing is.
- **Op basis van type gebreken:** De laatste subcategorie is deze waarbij de ernst van de gebreken de doorslag geeft, zonder dat een van de andere subcategorieën in het spel is. Optreden bij zeer ernstige gebreken die een gevaar opleveren dienen terecht strafrechtelijk beteugeld te worden.

In vergelijking met de oude prioriteiten zijn alle subcategorieën waarbij het statuut van de persoon aan de basis lag, verdwenen. In de praktijk bleek dit ook zelden een reden om op te treden.

#### 3. optreden op vraag van het gerecht

Dergelijke zaken blijven prioritair, alleen al omdat de wooninspecteur onder de procureur des konings valt.

#### 4. gecoördineerde acties

Deze acties, die gezamenlijk met andere diensten en instanties worden uitgevoerd, zijn gericht op een globale aanpak van een algemene of specifieke problematiek. Een verdachte krijgt op deze manier niet de kans om bepaalde misdrijven te verdoezelen nadat hij reeds voor een ander misdrijf aangepakt werd. Dit soort acties worden steeds belangrijker, waardoor de Vlaamse Wooninspectie zich wil engageren hier aan mee te werken.

De aanpak kan structureel zijn - denk aan het nieuw opgerichte ARIEC in Antwerpen en Limburg en aan het Kanaalplan - maar ook ad hoc optreden is mogelijk. In de mate van het mogelijke zal de Vlaamse Wooninspectie haar bijdrage leveren; uiteraard in zoverre er woningkwaliteitsproblemen zijn.

#### ARIEC

*"Sedert een aantal jaren neemt Wooninspectie Limburg deel aan "bestuurlijke aanpak"- controles in Genk, waarbij lokale overheid, politie en verscheidene inspectiediensten samenwerken in de strijd tegen georganiseerde criminaliteit.*

*In september 2017 vond een eerste bestuurlijke aanpak-actie buiten Genk plaats, met steun van het recent opgerichte ARIEC (Arrondissementeel Informatie- en expertisecentrum).*

*De aanpak van het ARIEC is tweevoudig:*

1. *Lokaal overleg met vertegenwoordigers van stedelijke diensten (ruimtelijke ordening, woonkwaliteit, bevolking, milieu...), lokale politie, inspectiediensten, OCMW en brandweer. Signalen van georganiseerde criminaliteit worden besproken.*
2. *Flexacties: controleacties die worden uitgevoerd door flexibel samengestelde controleteams. De acties hebben steeds een bestuurlijk doel (controle op brandveiligheid, woningkwaliteit, vergunningen, bouwvoorschriften, ...), worden aangestuurd door de gemeente en gebeuren onder gezag van de burgemeester. Naast gemeentelijke ambtenaren kunnen ook inspectiediensten (economische inspectie, sociale inspectiediensten, Vlaamse Wooninspectie, FOD Financiën, Dienst Vreemdelingenzaken, FAVV, ...) bij de controle aansluiten. De politie gaat mee om de veiligheid van het controleteam te versterken."*

**Florian Vossen, Wooninspecteur**

## BIJLAGE 1: COÖRDINATEN VLAAMSE WOONINSPECTIE

### **CENTRALE DIENST Brussel**

Havenlaan 88, bus 22  
1000 BRUSSEL  
TEL. 02-553 83 75  
[wooninspectie@vlaanderen.be](mailto:wooninspectie@vlaanderen.be)

### **WOONINSPECTIE Antwerpen**

Lange Kievitstraat 111-113, bus 56  
2018 ANTWERPEN  
TEL. 03-224 61 08  
[wooninspectie.antwerpen@vlaanderen.be](mailto:wooninspectie.antwerpen@vlaanderen.be)

### **WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant**

Diestsepoort 6, bus 95  
3000 LEUVEN  
TEL. 016-66 59 69  
[wooninspectie.vlaamsbrabant@vlaanderen.be](mailto: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.be](mailto:wooninspectie.westvlaanderen@vlaanderen.be)

### **WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen**

Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 96  
9000 GENT  
TEL. 09-276 25 34  
[wooninspectie.oostvlaanderen@vlaanderen.be](mailto:wooninspectie.oostvlaanderen@vlaanderen.be)

### **WOONINSPECTIE Limburg**

Koningin Astridlaan 50, bus 11  
3500 HASSELT  
TEL. 011-74 22 18  
[wooninspectie.limburg@vlaanderen.be](mailto: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	18	49	12	36	3	7
Aalter	1	7	1	7		
Aarschot	5	12			3	9
Aartselaar	1	1			1	
Affligem	1	7	1	7		
Alken	4	17	1	2		
Alveringem	1	1				
Antwerpen	114	396	30	138	41	154
Ardoie	2	2	2	2		
Asse	4	15	1	6		
Assenede	1				1	
Avelgem	1				1	
Beernem	1	1				
Beerse	4	12			2	2
Beersel	1	1	1	1		
Belgrade	1				1	

Berlare	2	1			1	1
Beveren-Waas	1	2				
Bilzen	1	8				
Blankenberge	7	18	1	1	3	9
Boechout	1	1	1	1		
Boortmeerbeek	2	14	1	3		
Borgloon	3	7	1	1	2	4
Bornem	1	1	1	1		
Borsbeek (Antw.)	2	4	1	1		
Brasschaat	2	8	1	5		
Brecht	1	1	1	1		
Bredene	1	6				
Bree	2	10	1	4		
Brugge	12	36	8	29	2	3
De Haan	1	1			1	1
De Panne	2	8	1	3	1	5
Deinze	4	4	3	3		
Dendermonde	2	7	1	7	1	
Dentergem	1	1				
Dessel	1		1	8	1	
Diepenbeek	1	5	1	5		
Diest	5	5	2	2	1	1
Dilbeek	9	18	2	5	5	9
Drogenbos	3	3			2	
Eeklo	16	50	5	12	2	2
Essen	1	1	1	1		
Evergem	4	4	1	3	2	
Geel	8	27	2	5	3	7
Geetbets	2	3	1	2		
Genk	9	24	2	7	4	20
Gent	78	229	21	79	30	52
Geraardsbergen	1	2	1	2		
Gingelom					1	1
Gooik			1	4		
Grimbergen	1	6	1	6		
Grobbendonk	6	6	5	5	1	
Haacht	4	4	1	1	1	1
Halen	1	2			1	
Halle	7	16	2	3	1	1
Hamme (O.-VI.)	2	2			1	
Hamond-Achel	1	1	1	1		
Harelbeke	3	5	2	4	1	1
Hasselt	7	19	1	5	3	5
Hechtel-Eksel	4	9	3	8		

Heist-op-den-Berg	7	9	2	2	2	2
Herent	1	1	1	1		
Herentals	5	28			1	10
Herk-de-Stad	1	1	1	1		
Herselt	7	9	2	3	3	4
Heusden-Zolder	5	5	2	2	1	1
Hooglede	2				2	
Hoogstraten	6	6	1	4	5	3
Houthalen-Heilichteren	4	29	4	15		
Hulsthout	1	1	1	1		
Ichtegem	3	9	3	9		
Ieper	2	6	2	6		
Izegem	3	3	3	3		
Jabbeke	3	7	2	7	1	
Kalmthout	3	1	3	3	2	
Kampenhout	1	1			2	
Kapellen (Antw.)	1	3	1	3		
Kaprijke						1
Kinrooi	1	2	1	2		
Knesselare	1	1	2	2	1	1
Knokke-Heist	2	2	1	1	1	1
Koksijde	2	3			1	1
Kortenberg	2	3			1	1
Kortrijk	18	68	11	31	5	27
Laarne			1	1		
Lanaken	1	3	1	3		
Langemark-Poelkapelle	2	2	1	1	1	1
Lebbeke	1	1				
Ledegem	1	1	1	1		
Leopoldsburg	5	7			3	2
Leuven	35	202	3	35	5	31
Liederkerke	1	3			1	3
Lier	1	1	1	1		
Lille	2	2			1	1
Lochristi	1	24	2	25		
Lokeren	7	8	1	3	3	1
Lommel	2	3	1	2	1	
Londerzeel						1
Lovendegem	2	12	1	6		
Lummen	2	6	2	6		
Maaseik	2	2	1	1		
Maasmechelen	9	14	1	1	2	4
Machelen (Bt.)	3	9	1	3		
Maldegem	1					1
Mechelen	36	47	9	14	12	10



Meeuwen-Gruitrode	1	1				
Meise	1	2	2	3	1	
Melle	1				1	
Menen	3	6	3	6		
Merchtem	2	2	1	1	1	1
Merelbeke	4	2	1	1	3	1
Merkspas	2	1	1	1	1	
Meulebeke	1	2			1	2
Mol	1	1	1	1		
Moorslede	2				2	
Mortsel	1	3	1	3		
Nevele	1	1			1	1
Nieuwerkerken (Limb.)	1				1	
Nijlen					1	
Ninove	1	1			1	
Olen	1	1				
Oostende	36	117	23	99	10	9
Oostrozebeke	3	5	3	5		
Opglabbeek	1	1				
Opwijk	2	5	2	5		
Oudenaarde	5	10	1	3	3	6
Oud-Heverlee	1	1	1	1		
Overijse	1	1	1	1		
Overpelt	2	2	1	1		
Peer	1	1	2	7	1	1
Pittem	3	11	3	11		
Ravels	1	1				
Riemst	1	1			1	1
Rijkevorsel	1	5				
Roeselare	2	9			1	9
Ronse	6	14	6	14		
Rotseelaar	4	5	2	2	1	1
Scherpenheuvel-Zichem	2	2			1	1
Schilde	2	4				
Sint-Niklaas	17	39	7	18	6	10
Sint-Pieters-Leeuw	1	1			1	1
Sint-Truiden	24	57	11	31	7	26
Spiere-Helkijn	1	1			1	1
Stabroek	1	1			1	1
Staden	2	6	2	11	1	1
Steenokkerzeel	2	2	2	2		
Stekene	3	5	2	4		
Temse	2	1	1	1	1	
Ternat	1	1			4	1
Tielt	3	2	2	2	1	

Tielt-Winge	2	9			1	
Tienen	17	31	6	8	3	5
Tongeren	2	4	1	1		
Torhout	1	1	1	1		
Tremelo						
Turnhout	2	3	2	3		
Vivivoorde	22	48	11	27	3	6
Vosselaar	1	3	2	4		
Wachtebeke			1	1		
Waregem	3	19	3	19		
Wemmel	2	2				
Wervik	2	5	2	5		
Westerlo	3	11	2	6		
Wetteren	9	21	1	3	5	13
Wevelgem	1	1			1	1
Wezembeek-Oppem	1	4			1	4
Wielsbeke	4	12	3	11		
Wingene	2	4	1	3	1	1
Wommelgem	1	2	1	2		
Zaventem	6	11			4	9
Zedelgem	1	1			1	1
Zeile	8	17	3	6	3	9
Zelzate	4	11	5	19	2	2
Zemst	1	2	1	2		
Zonhoven	1	3	1	3		
Zonnebeke	3	11	3	11		
Zottegem	3	6	1	2	1	
Zwevegem	1	1	1	1		

# NOTITIES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Blank lined writing area with horizontal blue lines.