

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2006-2007

13 juli 2007

GEDACHTEWISSELINGEN

**over het rapport ‘Vijf jaar Vlaamse Wooninspectie’
met de heer Hubert Bloemen, administrateur-generaal van het
Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed**

en

**over de strijd tegen de huisjesmelkerij
met een delegatie van de Politiezone Sint-Truiden-Gingelom-Nieuwerkerken**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door mevrouw Else De Wachter**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

mevrouw Cathy Berx, de heer Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle Hostekint;

de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Hugo Philtjens.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem, John Vrancken;

de heer Carl Decaluwe, mevrouw Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heren Chokri Mahassine, Jan Roegiers, Jo Vermeulen;

de heer Marc Cordeel, de dames Hilde Eeckhout, Laurence Libert.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels.

INHOUD

Blz.

I.	Uiteenzetting door de heer Hubert Bloemen, administrateur-generaal van het Agentschap Inspectie RWO	4
1.	Prioriteiten.....	4
2.	Een overzicht van de acties	4
3.	Nieuwe beleidsinitiatieven	6
II.	Uiteenzetting door de heer Ludwig Vandenhove, voorzitter van de Politiezone Sint-Truiden-Gingelom-Nieuwerkerken en de heer Oliver Pagano, hoofdinspecteur.....	6
III.	Vragen en opmerkingen van commissieleden en antwoorden van de sprekers	7

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 2 juli 2007 een gedachtewisseling over het rapport ‘Vijf jaar Vlaamse Wooninspectie’ met de heer Hubert Bloemen, administrateur-generaal van het Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO). Daaraan gekoppeld werd een gedachtewisseling gehouden over de strijd tegen de huisjesmelkerij met een delegatie van de Politiezone Sint-Truiden-Gingelom-Nieuwerkerken, vertegenwoordigd door de heer Ludwig Vandenhove, voorzitter van de Politiezone en de heer Oliver Pagano, hoofdinspecteur.

I. UITEENZETTING DOOR DE HEER HUBERT BLOEMEN, ADMINISTRATEUR-GENERAAL VAN HET AGENTSCHAP INSPECTIE RWO

De heer *Hubert Bloemen*, administrateur-generaal van het Agentschap Inspectie RWO zegt dat voor de vijfde maal het werkjaar van de Wooninspectie, dat loopt van oktober tot september, toegelicht wordt.

1. Prioriteiten

Vooreerst licht spreker de prioriteiten van de Wooninspectie in het beschouwde jaar toe. De Wooninspectie spitst zich toe op het slechtste segment van de woningmarkt, woningen en kamers in bijzonder slechte staat. In eerste instantie zijn dat woningen waarvan de administratieve procedure duidelijk gemaakt heeft dat ze niet conform zijn aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode of het kamerdecreet, of woningen met een zeer ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico. Die woningen zijn al onbewoonbaar verklaard of komen in aanmerking daarvoor. Het gaat ook om gevallen van flagrante overbewoning. Daarnaast bekijkt de inspectie ook alle vormen van wonen op kamers of klein wonen omdat dat zeer preciaire vormen van huisvesting zijn. Ook wonen in constructies die niet bestemd zijn voor wonen zoals stallen, containers en auto's, krijgen de bijzondere aandacht van de inspectie.

Daarnaast heeft de Wooninspectie er ook voor gekozen om de georganiseerde vormen van verhuren van niet-conforme woningen nauwlettend in het oog te houden. In de eerste plaats gaat het over vennootschapsstructuren die opgezet zijn om te verhuren of over serieel verhuren – dat betekent dat er meerdere woningen of kamers door dezelfde eigenaar of verhuurder ter beschikking gesteld of verhuurd worden. Ten slotte treedt de inspectie ook op als er samenhang is met andere strafrechtelijke inbreuken, bij-

voorbeeld tegen artikel 433decies van het strafwetboek over de huisjesmelkerij. Dat hangt meestal samen met de problemen van illegalen. Een ander voorbeeld zijn constructies die zonder stedenbouwkundige vergunning zijn omgevormd tot kamerwoningen of constructies die helemaal niet bestemd zijn voor wonen maar toch een woonfunctie gekregen hebben (artikel 146 van het decreet op de ruimtelijke ordening).

2. Een overzicht van de acties

Het aantal acties is sterk gestegen: van 186 vorig werkjaar tot 352 dit jaar. Dat is bijna een verdubbeling. Het aantal geverbaliseerde panden steeg van 199 naar 252. Het aantal daarmee gerelateerde geverbaliseerde wooneenheden kent echter maar een relatief kleine stijging van 798 tot 815. Kortom, een sterke stijging van het aantal acties, een eerder beperkte stijging van het aantal geverbaliseerde wooneenheden.

Er zijn verschillende redenen om die beperkte stijging te verklaren. Een eerste reden is dat de administratieve procedure geleid heeft tot een verbetering van de woonsituatie. Als er in een administratieve procedure tekorten vastgesteld zijn, gaat de administratie nadien opnieuw kijken of de situatie bestendigd dan wel verbeterd is. Een tweede reden is dat het verhuren of het ter beschikking stellen vaker stopgezet is. Dan kan de Wooninspectie niet meer optreden. Een derde verklaring is dat steeds meer instanties een beroep doen op de Vlaamse Wooninspectie. Voorheen begon meer dan 50 percent van de acties na de administratieve procedure. Daardoor was eigenlijk op voorhand duidelijk wat men ging aantreffen, met name een woning die niet beantwoordde aan de normen. Nu wordt de Wooninspectie ook gevraagd door de gemeente, de politie, het parket en zelfs door particulieren om een onderzoek te voeren. In dat geval weet de inspectie op voorhand niet wat ze zal aantreffen. Soms gaat het dan om woningen en kamers die niet zo ernstig in gebreke blijven als het op basis van de klacht leek.

Het is gebruikelijk om bij een klacht na te gaan of er al een administratieve procedure is gestart. Als de klacht klaarblijkelijk handelt over een zware inbreuk, treedt de inspectie onmiddellijk op. In de andere gevallen gaat de administratieve procedure het handelen van de inspectie vooraf.

In totaal heeft de inspectie vorig werkjaar 1128 entiteiten onderzocht waarvan er 815 werden geverbaliseerd. 72 entiteiten bleken na controle in orde, dus te corresponderen met de decreetnormen. In 241 entiteiten kon er geen onderzoek gevoerd worden omdat ze niet meer verhuurd of ter beschikking gesteld werden.

In de beginjaren van de Wooninspectie lag het zwaartepunt van de geverbaliseerde eenheden quasi uitsluitend in Gent en Antwerpen. Nu is er een duidelijke spreiding van het optreden, waarbij minder dan 50 percent zich in de grote steden bevindt, voorheen was dat 80 tot 90 percent. Momenteel bevindt 44 percent van de panden en 46 percent van de wooneenheden zich in de grote steden. De actieradius van de Wooninspectie verbreedt dus duidelijk tot de andere gebieden dan de grootsteden, in eerste instantie de regionale steden, maar ook tot de kleinere steden en gemeenten. Het fenomeen blijft immers niet beperkt tot de grote steden, maar speelt zich ook af in de meer landelijke gebieden. Krotverhuring wordt onder andere meer bepaald door sectorale of infrastructurele factoren, als grote bouwwerven, seizoensarbeid, nabijheid van verkeersaders, stations enzovoort.

69,04 percent van de gecontroleerde woonentiteiten was werkelijk onbewoonbaar, dus met een veiligheidsrisico. Samen met de ongeschikte entiteiten, namelijk 15,10 percent is dat 84,14 percent van de geverbaliseerde wooneenheden. Het gaat om panden en kamers die minstens 15 of 18 strafpunten hebben. Het gemiddelde ligt echter nog veel hoger. Dat duidt erop dat de Wooninspectie zich concentreert op de slechtste wooneenheden op de markt.

De spreker vervolgt met de aard van de problemen. In 79 percent van de gevallen is er elektrocutie- of brandgevaar. Ten opzichte van vorig jaar is dat een toename met bijna 10 percent, vorig jaar was het 70 percent. In 41 percent van de gevallen is er een veiligheidsrisico te wijten aan een gebrekkige gas- of stookolie-installatie. Dat percentage ligt in de lijn van de vorige jaren, toen 43 percent. Er is dus een lichte daling. In 40 percent van de gevallen zijn er ernstige vochtproblemen. In 28 percent zijn er te weinig ramen en deuren waardoor het heel tochtig was. Het komt ook wel voor dat er geen ramen en deuren zijn. Natuurlijk is dat vaak de oorzaak van vochtproblemen. In 23 percent van de gevallen is er een ernstig stabiliteitsprobleem. In 19,5 percent van de gevallen, een duidelijke daling van de 31 percent van het jaar ervoor, is er een risico op CO-vergiftiging vastgesteld. De oorzaken van die daling zijn de spreker niet volledig duidelijk. Het risico op CO-vergiftiging wordt misschien nu beter onderkend. Het is echter te vroeg om conclusies te trekken. De spreker merkt op dat een woongelegenheid meerdere gebreken kan hebben. In het jaarrapport staan sprekende foto's.

De Wooninspectie concentreert zich op alle vormen van klein wonen, onder andere kamerbewoning. Dat is immers een zeer precaire vorm van wonen. 45 percent van de geverbaliseerde wooneenheden zijn kamers, 44 percent kamers en studio's en 11 percent

eengezinswoningen. Voorheen was 49 percent kamers. Het blijft een hoog aantal vooral vergeleken met de administratieve procedure waar het aandeel van de kamers slechts 15 percent bedraagt.

Als een kamer meer dan 15 strafpunten heeft, wordt hij ongeschikt verklaard. Bij woningen is dat 18 strafpunten. De geverbaliseerde kamers hebben gemiddeld ongeveer 30 strafpunten, de woningen 35,88. Dat geeft een gezamenlijk gemiddelde van bijna 33 strafpunten. Een belangrijk deel van de woonentiteiten haalt meer dan 50 strafpunten: bijna 13 percent van de kamers en 24,55 percent van de woningen, gezamenlijk 19,26 percent. Dat zijn woningen en kamers in abominabele staat.

Een andere prioriteit van de Wooninspectie is het serieel verhuren. Gemiddeld stelt elke verhuurder 3,64 woonentiteiten ter beschikking. Veel verhuurders stellen meerdere kamers of woonentiteiten die niet aan de normen beantwoorden, ter beschikking. Het aandeel van de vennootschappen bij de verhuurders is trouwens gestegen naar 25 percent. Voorheen was dat 15 percent. Zich organiseren om krotten te verhuren lijkt een tendens.

Van de geverbaliseerde entiteiten maken er 603 deel uit van het patrimonium van grote verhuurders, dus verhuurders van meer dan tien entiteiten. Daarvan worden 270 entiteiten verhuurd door een vennootschap, 333 door een particulier.

De acties van de Wooninspectie hebben voorlopig enkel tot doel de toestand van de woning te verbeteren door pv op te stellen, en het is aan het parket om die gevallen voor de strafrechter te brengen. Er zijn 29 definitieve gerechtelijke uitspraken. Er lopen heel wat meer procedures, maar 29 zijn in kracht van gewijsde getreden. Eén overtreder is vrijgesproken omdat onvoldoende aangetoond was dat er sprake was van verhuring. Door de decreetwijziging van juli 2006 zal dat allicht tot het verleden behoren. Door die wijziging is de loutere terbeschikkingstelling voldoende om tot een veroordeling te komen. In acht van de 29 is er een effectieve gevangenisstraf opgelegd. Dan moet de inbreuk al zeer ernstig zijn. In 19 gevallen is een geldboete uitgesproken, samen met een verbeurdverklaring van de huurgelden, totaal goed voor een bedrag van bijna 145.000 euro. Bovendien werden nog eens negen panden verbeurd verklaard.

Het aantal gerechtelijke uitspraken zal nog oplopen omdat heel wat zaken aanhangig zijn. Het decreet van juli 2006 zal vrij snel in werking treden want de uitvoeringsbesluiten zijn principieel goedgekeurd op 8 juni 2007 en worden nu behandeld door de Raad van State. De Vlaamse Regering zal ze op 20 juli opnieuw bespreken. Na goedkeuring zal de woonin-

specteur over de mogelijkheid beschikken om herstellvorderingen in te leiden. Dat impliceert dat hij eiser tot herstel wordt, zoals dat heet in juridische termen. Dan kan de wooninspecteur rechtstreeks dagvaarden, zowel voor de strafrechter als voor de burgerlijke rechtbank. Ook dat zal zorgen voor een stijging van het aantal gerechtelijke procedures.

3. Nieuwe beleidsinitiatieven

Het decreet is vorig jaar aangepast. De uitvoeringsbesluiten zijn op 8 juni principieel goedgekeurd. De inspectie heeft zich voorbereid op die evolutie. Ook in overtredingen die al geverbaliseerd zijn, zal de inspectie herstellvorderingen kunnen inleiden. Het personeel heeft de instructie gekregen om te beginnen met de meest kwalijke constructies.

Allicht zal de herstellvordering tweeledig zijn. Voor constructies die niet bestemd zijn voor bewoning en dus niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, zal de herstellvordering ertoe leiden dat de verhuring stopgezet wordt. In andere gevallen zullen er verbeteringen opgelegd worden zodat de woningen beantwoorden aan de normen.

Het personeelskader is uitgebreid. De oorspronkelijke bezetting van 13 personeelsleden is uitgebreid naar 22. Voor één betrekking is de wervingsprocedure in de laatste fase. De Wooninspectie hoopt binnen de maand de meest geschikte kandidaat aan te werven. Daarnaast heeft de spreker beslist om de 18 stedenbouwkundig inspecteurs ook de bevoegdheid van wooninspecteur te laten bekleden. Als de wooninspecteur verhinderd is, kunnen zij zijn plaats innemen. In Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen is er bijvoorbeeld maar één wooninspecteur. Zo nodig, kunnen de heer Tom Vandromme, hoofdcoördinator, de spreker zelf of een stedenbouwkundig inspecteur zijn taak overnemen. Die inspecteurs hebben een opleiding gevolgd. De stedenbouwkundige en wooninspecteurs hebben daarenboven al samen controles uitgevoerd om elkaars regelgeving te leren kennen.

II. UITEENZETTING DOOR DE HEER LUDWIG VANDENHOVE, VOORZITTER VAN DE POLITIEZONE SINT-TRUIDEN-GINGELOM-NIEUWERKERKEN EN DE HEER OLIVER PAGANO, HOOFD-INSPECTEUR

De heer *Ludwig Vandenhove*, burgemeester van Sint-Truiden en voorzitter van de Politiezone Sint-Truiden-Gingelom-Nieuwerkerken, zegt dat er in de zone al meer dan tien jaar streng opgetreden wordt tegen huisjesmelkerij. Sint-Truiden is een stad van bijna 40.000 inwoners. Gingelom en Nieuwerkerken

zijn gemeenten van om en bij de 6000 inwoners. Het probleem in Gingelom en Nieuwerkerken is hetzelfde als in Sint-Truiden, zij het in mindere mate.

Het is de bedoeling de huisjesmelkers die de mensen uitbuiten echt aan te pakken, maar ook illegalen op te sporen. Samen met Hasselt was Sint-Truiden een van de gemeenten die de krotbelasting cumulatief heeft laten spelen. Die belasting is ondertussen door de Vlaamse overheid overgenomen. De spreker wil zeggen dat de strijd tegen de huisjesmelkerij een onderdeel is van een omvattend beleid om dat soort uitwassen aan te pakken.

Procentueel scoort Sint-Truiden op dat vlak hoger dan Gent en Antwerpen. Dat heeft met twee typische streekfenomenen te maken. Eigen aan de regio zijn asielzoekers en de fruitsector. Naast een asielcentrum van om en bij de 500 mensen hebben zich nog eens 1000 asielzoekers in huizen gevestigd. Dat is het grote verschil met grote steden als Antwerpen en Gent. Na recente wijzigingen betreffende de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is de fruitsector de voorbije tien tot vijftien jaren vrijwel volledig gezuiverd. Dat is het gevolg van het lokale en het federale beleid. Het soort mensen dat in deze panden wordt aangetroffen, is geëvolueerd in de loop van de jaren.

De integrale aanpak betekent dat de Politiezone Sint-Truiden-Gingelom-Nieuwerkerken, de dienst Huisvesting van Sint-Truiden en de Wooninspectie van Limburg nauw samenwerken. Het is al jaren de ambitie om één dag per maand te controleren. Dat lukt niet altijd vanwege andere prioriteiten of personeelsproblemen. Het is niet eenvoudig om dat aan de bevolking uit te leggen, maar hoe vaker men controleert hoe hoger de cijfers liggen. In een politiezone waar men niet controleert op drugs, heeft men op papier geen drugprobleem. Het aantal wooneenheden waarvoor een proces-verbaal is opgesteld in Sint-Truiden is heel hoog in vergelijking met Limburg en Vlaanderen. Sint-Truiden staat procentueel aan de top in Vlaanderen, vanwege het grote aantal controles.

Het probleem is zoals gezegd voornamelijk het gevolg van de asielsector en de fruitsector. Men stelt echter een duidelijke evolutie vast. Een kleine tien jaar geleden werden bij controles uitsluitend asielzoekers (meestal illegalen) aangetroffen. Nu treft men meer en meer Vlamingen aan. De oorzaak daarvan is de krapte op de woningmarkt. Voor werklozen of alleenstaande moeders wordt het moeilijker om een huis te vinden in een stad als Sint-Truiden.

De spreker benadrukt dat de inzet van de politie maar zinvol is als het parket volgt en als vooraf afspraken gemaakt worden. In Sint-Truiden verloopt de samenwerking heel vlot. In de zonale veiligheids-

raad moeten per politiezone afspraken gemaakt worden over de prioriteiten. Aangezien de huisjesmelkers zich in vennootschappen organiseren, kan men ze enkel ‘in hun portemonnee’ treffen. De overtredingen die in Sint-Truiden worden vastgesteld, zijn toe te schrijven aan een beperkt aantal families. Die organisaties moeten op gerechtelijke manier aangepakt worden.

Om de huisjesmelkerij aan te pakken moeten steden en gemeenten over meer instrumenten beschikken. De Wooninspectie heeft de voorbije jaren talrijke middelen gekregen, maar op federaal niveau kan men voor extra middelen zorgen door een aanpassing van de huurwetgeving. De lokale overheid is verplicht mensen in te schrijven. Als een burgemeester weigert iemand in te schrijven in een pand dat in erbarmelijke staat bevindt, overtreedt hij de wet. Het inschrijvingsrecht moet afhankelijk gemaakt worden van de woningkwaliteit.

Naast het wettelijke aspect, is er nog het menselijke. Als een woning ontruimd wordt, moet voor een alternatief gezorgd worden. Hoe vaker een burgemeester optreedt, hoe meer problemen hij zich op de hals haalt. Eigenlijk zou de wet de verhuurder moeten verplichten voor alternatieve huisvesting te zorgen.

De heer *Oliver Pagano*, hoofdinspecteur van de politiezone, zegt dat men op 1 februari 2006 is gestart met de cel Vreemdelingen nadat men al enige tijd van plan was gericht op te treden tegen huisjesmelkers. Er is zo snel mogelijk contact gezocht met verschillende instanties zoals de huisvestingsambtenaar van Sint-Truiden, het parket enzovoort. Van zodra een beslissing was gevallen over de aanpak, heeft men geprobeerd de inspecties van de Wooninspectie maandelijks te begeleiden.

In 2006 zijn 67 panden gecontroleerd. De huisvestingsambtenaar van Sint-Truiden heeft 97 entiteiten bezocht. Samen met de huisvestingsambtenaar is beslist tien panden te bezoeken. Door die actie zijn 40 wooneenheden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De cel Vreemdelingen heeft in 2006 vijf dossiers geopend wegens huisjesmelkerij. Men was op dat ogenblik nog aan het aftasten omdat Sint-Truiden met enkele specifieke problemen kampt zoals de seizoensarbeiders. Zij zijn in dienst van een werkgever van wie ze in zekere mate afhankelijk zijn voor huisvesting. Wie bij een inspectie uit de biecht klap, dreigt ontslagen te worden. In geval van mensenhandel of -smokkel botst men op een gesloten houding. Als bij een inspectie blijkt dat maar één van de tien aangetroffen personen is ingeschreven, verweert men zich met smoesjes als ‘Ik ben gebleven na een feest’, ‘Mijn brommer is stuk’ enzovoort. Het valt niet mee

om van hen een deftige verklaring af te nemen. De manier van werken wordt op dit ogenblik geëvalueerd. Men gaat na hoe men de zaken anders kan aanpakken.

In 2006 is één vonnis uitgesproken tegen een Belgische huisjesmelker en de persoon die huurt. Het pand werd onderverhuurd door een Indiër. De Indiër is veroordeeld. De Belgische huisjesmelker is vrijgesproken omdat het huurcontract duidelijk onderverhuren verbood. De spreker zegt dat hij het beleid wil voortzetten en blijven evalueren.

III. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN COMMISSIELEDEN EN ANTWOORDEN VAN DE SPREKERS

Mevrouw *Veerle Heeren* feliciteert de Wooninspectie. Voor het eerst in vijf jaar bevatten de besluiten geen vragen om de wetgeving aan te passen of naar extra personeel. In de begroting is ingegaan op de vraag naar personeel. Het decreet¹ dat vorig jaar werd goedgekeurd komt tegemoet aan de gevraagde aanpassing. De vraag van de heer Vandenhove om herstellplicht en herhuisvesting in te voeren, is voldaan door de aanpassing van de regelgeving.

De spreekster wil vernemen waarom het aantal gebreken in de elektriciteitsvoorziening is toegenomen. Kan het decreet over de heffing tegen leegstand en verkrotting gebruikt worden om huisvestingsmiststanden te vermijden? In Sint-Truiden wordt omzichtig omgesprongen met dit instrument. De rechte lijn wordt niet altijd gevolgd. Vaak als gevolg van personeelsproblemen.

De heer *Hubert Bloemen* zegt dat het stijgende aantal gebrekkige elektriciteitsvoorzieningen het gevolg is van het feit dat de Wooninspectie zich richt op oudere gebouwen. Bovendien zijn veel van die gebouwen nooit bedoeld voor zo’n groot aantal bewoners. Elke verdieping is verdeeld in kamers. Men heeft elektriciteitsleidingen moeten bijleggen. De tellers is niet voor iedereen vrij toegankelijk. Dat brengt allemaal veiligheidsrisico’s met zich mee.

De Wooninspectie is niet bevoegd voor de heffing op leegstand en verkrotting. Deze heffing wordt

¹ Voorstel van decreet van de dames Else De Wachter, Caroline Genez, Veerle Heeren en Dominique Guns en de heer Bart De Wever houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, *Parl. St.* VI. Parl. 2005-06, nr. 672/1-5.

geheven op woningen. Bedrijfsgebouwen, stallen en garages zijn constructies die niet voor bewoning bestemd zijn. Ook als ze omgebouwd zijn om dienst te doen als woning vallen ze niet onder dit decreet. De spreker noemt dat eigenaardig. Op elke constructie die voor bewoning gebruikt wordt maar niet aan de norm beantwoordt, moet men een heffing kunnen leggen.

Mevrouw *Veerle Heeren* merkt op dat een wooncontainer niet onder het heffingsdecreet valt. De heer *Hubert Bloemen* beaamt dat het decreet zo wordt toegepast dat geen heffing wordt geheven voor containers.

Mevrouw *Else De Wachter* noemt de jaarlijkse gedachtewisseling met de Wooninspectie belangrijk omdat ze tot concrete initiatieven leidt. Het aantal personeelsleden is aanzienlijk verhoogd. Het decreet op de kwaliteitsbewaking wordt binnenkort uitgevoerd. De uiteenzetting van de heer *Vandenhove* toont volgens de spreker aan hoe belangrijk een en ander is. Er zijn het voorbije jaar een aantal concrete acties ondernomen. De spreker vindt het belangrijk dat preventief en sensibiliserend gewerkt kan worden. De Wooninspectie anticipeert al op het komende decreet. Inspecteurs krijgen al instructies over de toepassing van de herstellvordering. Mevrouw *De Wachter* vindt dat heel belangrijk.

De spreker stelt vast dat het aantal CO-vergiftigingen afneemt. De spreker durft niet met zekerheid te stellen wat daarvan de reden is, maar ze wijst op het belang van sensibilisering. Door de strijd tegen de huisjesmelkerij blijkt overduidelijk dat betaalbaar wonen niet meer evident is. De bevolkingsgroep die het slachtoffer wordt van huisjesmelkers wordt meer en meer divers. De spreker pleit voor sensibiliseringsacties over het elektrocutiegevaar.

Minister *Marino Keulen* zegt dat jaarlijks een CO-preventiecampagne wordt gelanceerd naar aanleiding van Batibouw. Een van zijn eerste beleidshandelingen als minister was de creatie van een CO-premie bestemd voor de mensen in het slechtste segment van de huisvestingsmarkt. De premiezoeker probeert mensen wegwijs te maken. Bijkomend probleem is dat de doelgroep met meer problemen kampt dan huisvesting alleen. De tweedeling in de samenleving is vooral op het vlak van de huisvesting zichtbaar. Armoede is bijvoorbeeld niet af te leiden uit de kledij van iemand. Wie zich sober kleedt, kan dat ook uit principe doen.

Zelfs in een welvarende samenleving als de Vlaamse, kampt 15 tot 20 percent van de bevolking met problemen. Een deel van die groep is kwetsbaar. Zij leven onder de armoedegrens. In sommige gevallen

is dat maar tijdelijk zo, maar toch moeten ze erdoor. Huisvesting is in dat geval het meest prangende probleem. Mensen komen in die situatie terecht na een stukgelopen relatie, door een agressieve ziekte enzovoort. Dat is de reden waarom de minister steeds voor meer sociale woningen pleit en tegelijk wijst op het belang van kwaliteit op de private huurmarkt. De Vlaamse Wooninspectie en de lokale huisvestingsdiensten leveren goed werk. Het beleid moet ook proberen sociale huisvesting te realiseren op de private woonmarkt.

Mevrouw *Else De Wachter* zegt dat de uiteenzetting van de minister nogmaals het belang van sensibilisering benadrukt. De doelgroep vindt moeilijk zijn weg naar alle voorzieningen. De spreker pleit daarom voor laagdrempelige voorzieningen. De spreker vraagt de heer *Bloemen* of ook bepaalde omgevingen prioritair zijn voor de Wooninspectie. Bijvoorbeeld zijn er vaak woonproblemen in de omgeving van stations. Controleert men bewust in de buurt van stations of heeft men achteraf vastgesteld dat het probleem zich vooral in de buurt van stations voordoet?

De heer *Hubert Bloemen* antwoordt dat de dienst in 2006 slecht dertien mensen sterk was waardoor men niet in staat was op alle vragen in te gaan. Het fenomeen werd geconstateerd. Nu de cel groter is geworden, zal men zich op bepaalde buurten kunnen concentreren.

Het recht op behoorlijke huisvesting wordt geschaad. Het resultaat van de acties van de Wooninspectie is vaak dat mensen in de kou komen te staan. Ze duiken later ergens anders op. De Wooninspectie pleegt overleg met de huurdersbonden om na te gaan hoe deze bonden de belangen van de kwetsbare groep beter kunnen behartigen. Zij zouden zich burgerlijke partij moeten kunnen stellen wanneer een strafrechtelijke procedure wordt opgestart. Op die manier kunnen zij huurgeld terugvorderen. Sensibiliseringsacties mogen niet alleen op de verhuurders gericht zijn. Dergelijke acties moeten ook gericht zijn op de buurtbewoners die zich ergeren aan de toestand en op de slachtoffers.

De heer *Ludwig Vandenhove* zegt dat de verhoging van de leegstandheffing in Sint-Truiden ertoe heeft geleid dat minder huizen leeg staan. De opbrengst van de leegstandheffing zou in principe elk jaar terug moeten lopen. In de realiteit is het zo dat de daling van de opbrengst na een vijftal jaar stilvalt. Op dit ogenblik glippen nog heel wat leegstaande huizen door de mazen van het net. Recent kwam door een brand aan het licht dat een leegstaand pand als woongelegenheden werd gebruikt. In een ander geval werd iemand het slachtoffer van CO-vergiftiging in een huis dat er niet als een krot uitziet. De enige

oplossing bestaat volgens de spreker in een preventieve en regelmatige controle van alle huizen door de brandweer. In afwachting kunnen de lokale besturen voor een alternatief zorgen. In Sint-Truiden bezoeken de wijkagenten alle 75-plussers. Zij signaleren hoe het huis eruit ziet of hoe die mensen leven. Ondanks de geboekte vooruitgang, bevinden zich in elke stad nog veel verdoken krotten, die vaak slechts bij toeval ontdekt worden. De inwoners van dergelijke huizen zijn niet geneigd om zelf contact op te nemen met brandweer of politie. Ze dreigen immers het dak boven hun hoofd te verliezen.

De heer *Jan Roegiers* zegt dat het Gentse parket themazittingen organiseert. Hij vraagt of al een themazitting is georganiseerd over huisjesmelkerij. Wat was het resultaat ervan? Raadt de Wooninspectie andere parketten deze aanpak aan? De spreker vraagt voorts of zijn vermoeden klopt dat vennootschappen een steeds belangrijke rol spelen op de woningmarkt. Als bewijs haalt hij het voorbeeld aan van een OCMW-woning die openbaar is verkocht voor 800.000 euro terwijl de vraagprijs 270.000 euro bedroeg. Hij vraagt de sprekers of het niet aangewezen is maatregelen te nemen om de rol van de vennootschappen op de woningmarkt te beperken. De heer *Vandenhove* vraagt meer instrumenten voor de burgemeesters. De heer *Roegiers* vraagt of hij aan instrumenten denkt waarvoor de Vlaamse decreetgever kan zorgen.

Minister *Marino Keulen* zegt dat de burgemeesters al over heel wat instrumenten beschikken door middel van de administratieve procedure. Bovendien is het zo dat burgemeesters er de voorbije jaren vaker gebruik van maken. Herstelvordering, herhuisvesting en dergelijke zijn allemaal vervat in de nieuwe decreetgeving.

De heer *Jan Roegiers* vraagt of de burgemeester pleit voor nog meer instrumenten.

De heer *Ludwig Vandenhove* antwoordt dat het federale niveau voor een parallelle inspanning moet zorgen door middel van de huurwetgeving.

De heer *Hubert Bloemen* zegt dat de themazittingen van de Gentse rechtbank ervoor hebben gezorgd dat er een hechte samenwerking is met het Gentse parket. De spreker benadrukt dat met elk parket wordt samengewerkt zonder dat zulks aanleiding geeft tot een themazitting.

Op de vraag over de rol en het aandeel van vennootschappen op de gewone woonmarkt kan de spreker niet antwoorden. De Wooninspectie stelt alleen vast dat meer vennootschappen krotten verhuren. Het decreet voorziet in een strafverzwaring. Behalve de rechtspersoon kunnen ook de natuurlijke personen

achter de vennootschap gedagvaard worden.

De heer *Olivier Pagano* meldt dat er driemaandelijks overleg wordt gepleegd met het parket van Hasselt, de procureur, de arbeidsauditeur, alle politiezones van het arrondissement en de federale politie. De coördinatievergadering gaat over mensenhandel en prostitutie. Ook dossiers over huisjesmelkerij worden besproken.

Mevrouw *Michèle Hostekint* zegt te weten dat vennootschappen een steeds grotere rol spelen op de woningmarkt. Het feit dat vennootschappen vaker aan huisjesmelkerij doen heeft gevolgen voor het werk van de Wooninspectie. Achter een vennootschap gaat vaak een ondoorzichtige structuur schuil. Het is niet altijd duidelijk wie achter de vennootschap zit. Was zijn de gevolgen daarvan voor de controles? Concentreert de Wooninspectie zich op panden van bepaalde vennootschappen? Wat zijn de gevolgen voor de gerechtsgang door de complexe procedure?

De heer *Hubert Bloemen* weet niet of de aanwezigheid van vennootschappen de dossiers complexer maakt. Het is nog altijd mogelijk na te gaan wie zich achter een vennootschap bevindt. Het is nog altijd mogelijk na te gaan welke vennootschap een bepaald pand verhuurt. Het probleem is dat vennootschappen failliet gaan of zich ontbinden. In dat geval moet men wel terugvallen op de natuurlijke persoon achter de vennootschap. Vennootschappen die krotwoningen verhuren worden gescreend. Men gaat na welke woningen deel uitmaken van hun patrimonium.

Minister *Marino Keulen* zegt dat de wooninspecteur dankzij de nieuwe regelgeving zelf een vordering kan instellen. Hij wordt geïnformeerd over de stand van zaken van een dossier waardoor dossiers niet in de vergetelheid zullen raken. Hij kan in beroep en zelfs in cassatie gaan. Dat zal ertoe leiden dat dergelijke dossiers op de agenda van de rechtbank terechtkomen en dat recht geschiedt. Huisjesmelkerij is een zware vorm van criminaliteit omdat de slachtoffers ervan tot de maatschappelijk meest kwetsbare groep behoren.

De minister apprecieert het uitstekende werk van de Vlaamse Wooninspectie onder leiding van de heer *Bloemen*. De Wooninspectie staat model voor de manier waarom een administratie accuraat dient in te spelen op maatschappelijke noden. Hij drukt eveneens zijn appreciatie uit voor het uitstekende werk dat in Sint-Truiden en Limburg wordt geleverd. Omdat men de mensen achter de dossiers goed kent, wordt het minder eenvoudig om op te treden. Een aantal verhuurders heeft voor niets of niemand respect. Een aantal verhuurders beseft echter niet dat ze in de fout gaan. De minister benadrukt dat het ge-

combineerde optreden op Vlaams en op lokaal niveau tot resultaat zal leiden.

De heer *Jan Penris*, voorzitter zegt dat de Vlaamse Wooninspectie alle lof verdient. Ze is een zeer graag geziene gast in dit huis. De hele commissie heeft, op een eerdere vraag van de Wooninspectie, unaniem gepleit voor meer personeelsleden. Het is natuurlijk de verdienste van de regering en de minister, maar de eendrachtige druk van de parlementsleden heeft wel degelijk een rol gespeeld. Het is het moment om nog meer wensen duidelijk te maken.

Heeft de Wooninspectie al publieke overheden of socialehuisvestingsmaatschappijen geverbaliseerd? Bij de krotbelasting en de leegstandheffing op bedrijfspanden bleek dat heel wat van die panden in handen waren van overheden. Stelt de Wooninspectie vast dat bepaalde overtreeders recidiveren? Zien de vertegenwoordigers van de politiezone namen terugkomen? De voorzitter was aangenaam verrast door de aanpak van de burgemeester van Sint-Truiden. In Antwerpen is de aanpak iets meer specifiek. De burgemeester plaatst de strijd tegen huisjesmelkerij en verkrotting in een breder kader, namelijk de strijd tegen illegaliteit. Die koppeling beïnvloedt de criminaliteitsstatistieken. De uitspraak van de burgemeester dat een goede handhaving de criminaliteitsstatistieken niet gunstig beïnvloedt, getuigt van politieke moed. Dat zou de houding van alle burgemeesters moeten zijn. Sommige burgemeesters steken de kop in het zand en pakken problemen niet of minder aan uit schrik voor politieke druk. De burgemeester wordt uiteindelijk beloofd voor bij name noemen en het aanpakken van de problemen.

Naast het probleem van de herhuisvesting heeft de burgemeester een tweede zorg, namelijk de verplichte inschrijving. Die zal allicht veeleer op federaal vlak aangepakt moeten worden maar de kwestie is ook al in deze commissie ter sprake gekomen. Een burgemeester kan jammer genoeg nog altijd niet bepaalde inschrijvingen weigeren. Het gaat om inschrijvingen in verkrotte panden. Dat is een lacune in de wet. De voorzitter spoort de burgemeester aan om eventuele lacunes nu te melden. De commissie luistert en tracht actief dergelijke problemen aan te pakken.

De heer *Hubert Bloemen* zegt dat er recidivisten zijn. De vraag over de publieke overheden is moeilijker te beantwoorden. OCMW's betalen bijvoorbeeld huurgeden voor mensen die gehuisvest worden in panden die niet beantwoorden aan de normen. De inspectie heeft ook vragen gekregen om te controleren bij een socialehuisvestingsmaatschappij. De vastgestelde gebreken hadden te maken met de elektriciteitsvoorziening en konden met een kleine ingreep

hersteld worden.

Het agentschap is ook bevoegd voor toezicht op de huisvestingsmaatschappijen. De administrateur-generaal heeft dan ook met de toezichthouders afgesproken die maatschappijen op de hoogte te brengen van klachten over hen, ongeacht of ze leiden tot een onderzoek door de inspectie of tot een administratieve procedure. De VHM-commissaris of de toezichthouder wordt daarvan altijd op de hoogte gebracht. De huisvestingsmaatschappij wordt aangemaand om de werken zo snel mogelijk uit te voeren. Tot nog toe ging het vooral om kleine gebreken die snel konden worden rechtgezet.

Als de overheid de mensen niet meer inschrijft, al is het, zoals de heer *Louis Tobback*, burgemeester van Leuven ooit zei, in een kartonnen doos, wordt het voor de inspectie moeilijk om haar werk behoorlijk te doen. De inschrijving heeft immers tot doel mensen te traceren. Het is belangrijk te weten waar ze zijn. De gesprekken met de huurderbonden om de belangen van de bewoners te verdedigen, kunnen enkel tot resultaat leiden als bekend is waar de mensen ingeschreven zijn. Het bevolkingsregister heeft in eerste instantie tot doel te weten waar mensen zich bevinden, en niet om lacunes in de wet op te vangen. De spreker pleit dan ook voor voorzichtigheid.

De heer *Ludwig Vandenhove* is het daar slechts gedeeltelijk mee eens. Het is nodig om mensen te traceren. Dat is gemakkelijker in Sint-Truiden dan in Antwerpen. Het probleem van de inschrijving moet ernstig bekeken worden. Traceren rechtvaardigt inschrijven in een krot niet. De spreker wil beide aspecten scheiden.

Dezelfde namen komen inderdaad vaak terug. Overtreeders vormen een relatief kleine groep die steeds opnieuw in de fout gaan.

De appreciatie van de aanpak heeft niet te maken met een verschil in ideologische overtuiging maar wel met de manier waarop politiek bedreven wordt. Uiteindelijk verkiezen burgers echter aanpakken boven negeren. Dat heeft niets met partijen te maken. Sinds de burgemeester in 1995 aantrad, heeft hij altijd openlijk over asielbeleid gesproken. In het begin kreeg hij vooral uit de eigen partij tegenkanting omdat hij met onpopulaire thema's bezig was. De heer Vandenhove gelooft daar niet in. Hij denkt dat mensen voor iemand kiezen om populaire maar ook onpopulaire maatregelen te nemen. Huisjesmelkerij is een probleem, dat aangepakt moet worden.

Sinds 1996 worden bepaalde panden maandelijks gecontroleerd. Dat gebeurt in samenwerking met het onthaalhuis MASALA. Die organisatie krijgt geld van de gemeente. Bij elk grootschalig onderzoek wordt ze betrokken. Dat betekent echter niet dat ze

vooraf gewaarschuwd wordt. Ongeveer twee uur na de inval wordt MASALA uitgenodigd om de asielzoekers te bezoeken. Er is een dubbele doelstelling: huisjesmelkerij en illegaliteit aanpakken. Daarbij mag de menselijke kant van de zaak echter niet uit het oog verloren worden. Dat is geen ideologische discussie.

De verslaggever,

Else DE WACHTER

De voorzitter,

Jan PENRIS
