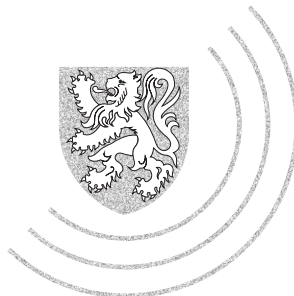


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2003-2004

30 april 2004

GEDACHTEWISSELING

**over de rapporten ‘Twee jaar Vlaamse Wooninspectie’,
‘Herhuisvesting bij onbewoonbaar verklaarde woningen’ en ‘Klein wonen’
van de Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
uitgebracht door mevrouw Veerle Heeren**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Boudewijn Laloo, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, mevrouw Dominique Guns, de heren Cis Schepens, Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

de heren Carlo Daelman, Marcel Logist ;

mevrouw Vera Dua ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

mevrouw Sonja Becq, de heren Carl Decaluwe, Erik Matthijs, Jan Verfaillie ;

de heren Julien Demeulenaere, Peter Gysbrechts, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip Dewinter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heer Dany Vandenbossche, mevrouw Josée Vercammen ;

mevrouw Ann De Martelaer ;

de heer Jan Loones.

INHOUD

	Blz.
1. Inleiding door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport	4
2. Uiteenzetting door de heer Paul Vandamme	4
3. Uiteenzetting door mevrouw Marjolijn Goossens	9
4. Uiteenzetting door mevrouw Lize Haagdorens	14

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid hield op 9 maart 2004 een gedachtewisseling over de rapporten 'Twee jaar Vlaamse Wooninspectie', 'Herhuisvesting bij onbewoonbaar verklaarde woningen' en 'Klein wonen' van de Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid.

1. Inleiding door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport

Minister Marino Keulen : De auteurs van de rapporten hebben belangrijk onderzoekswerk geleverd. Dit werk bewijst hoe belangrijk de Vlaamse Wooninspectie is die we twee jaar geleden hebben geoperationaliseerd. Dit onderzoek is het resultaat van de dynamiek van de administratie en het is breedvoerig in de media aan bod gekomen. Opnieuw is de vinger op de wonde gelegd en is de schrijnende problematiek in de kijker geplaatst. We kunnen niet kordaat genoeg optreden tegen de huisjesmelkers. Het gaat om een vorm van uitbuiting die moet worden bestreden. De huisjesmelkers creëren krotten en zijn verantwoordelijk voor de stadskankers. Zij doen de waarde van de panden die wel worden onderhouden, devalueren.

Met de rapporten is ook bewezen dat de Vlaamse Wooninspectie een nuttige opdracht vervult. We moeten er alles aan doen om haar slagkracht te vergroten. Ik heb in het voorstel van decreet van de heer Patrick Lachaert omtrent de leegstandsproblematiek laten inschrijven om de boetes voor de huisjesmelkers serieus op te trekken om dit probleem te bekampen (zie voorstel van decreet van de heer Patrick Lachaert houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, *Parl. St. VI. Parl. 2003-2004*, nr. 2146/1). De nieuwe boetes zijn een veelvoud van de huidige. Het gaat om mensen die met opzet panden laten verkrotten en er de meest kwetsbaren uit onze samenleving nog onfatsoenlijk veel geld voor laten neertellen. Ik denk dat ik hiermee de mening van de hele commissie vertegenwoordig.

Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht : We mogen dan alle middelen aanwenden om tegen deze huisjesmelkers in te gaan, maar we zullen in eerste instantie een andere wet moeten veranderen, namelijk de wet die de inschrijving in de bevolkingsregisters regelt. In Aalst weigert het schepencollege wekelijks inschrijvingen. Ik hoop dat men ons dit

niet kwalijk neemt, maar de dienst bevolking schrijft er telkens bij dat de beslissing van het college overruled is door de wetgeving. We zijn immers wettelijk verplicht mensen in te schrijven op adressen van onbewoonbare huizen, al weze het tijdelijk. Ik hoop dat er een wijziging komt in de wetgeving op de inschrijving in het bevolkingsregister, anders zullen we de strijd tegen de huisjesmelkers nooit winnen. Inmiddels wacht ik op het eerste proces dat we zullen krijgen.

Minister Marino Keulen : Mevrouw De Maght, u hebt ervaring als lokaal beleidsverantwoordelijke, maar u weet dat de wet op de burgerlijke stand een federale materie is. Dit zou beter veranderen. Dit heeft niets te maken met flamingantisme maar alles met goed bestuur. Sommige dingen zitten op twee bestuursvlakken. Inzake huisvesting is de link met burgerlijke stand heel evident.

2. Uiteenzetting door de heer Paul Vandamme

De heer Paul Vandamme : Mijnheer de voorzitter, geachte leden, ik ben aangeduid als projectleider voor de Vlaamse Wooninspectie en volg het geheel op vanuit Brussel. Ik ben niet werkzaam op het terrein zelf, maar ben wel betrokken bij de materie.

We hebben een tweede jaarrapport afgerond. We zijn werkzaam in een precair domein en wensen dat in de openbaarheid te doen. Via dit rapport kunnen we in een breder perspectief werken en kunnen we iedereen de kans geven te zien waar we mee bezig zijn. We hebben het rapport ook overgemaakt aan alle betrokkenen : de parketten, de politiediensten en de gemeentelijke diensten.

Ik zal eerst de achtergrond van de Vlaamse Wooninspectie belichten. Sedert 1997 bestaat de Vlaamse Wooncode en is er een sterke administratieve procedure op touw gezet om woningen ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren door de burgemeester. Die procedure is redelijk succesvol : de gemeenten kennen ze goed.

Sedert het bestaan van de Vlaamse Wooncode zijn er een kleine 7.000 woningen op de inventaris van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid geplaatst. Dat is relatief veel, aangezien veel onderzoeken niet hebben geresulteerd in een inventarisatie. De helft van de woningen is intussen geschrapt van de inventaris, wat betekent dat bij dat deel een herstel is gerealiseerd. Momenteel zijn er ongeveer 3.400 woningen als ongeschikt of onbewoonbaar geboekstaafd.

De procedure werkt goed, want het is een sterke procedure. Er is een hoorplicht van zowel de eigenaar als de huurder. De burgemeester neemt uiteindelijk de beslissing, na advies van het Vlaamse Gewest. Ten aanzien van de beslissing bestaat een beroepsprocedure bij de minister.

Niettemin hebben wij een strengere aanpak nodig omdat we vaststelden dat een aantal woningen, ondanks ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, verder werden verhuurd aan kansarme Belgen of vreemdelingen. De administratieve aanpak heeft nood aan een strafrechtelijke aanvulling die rechtstreeks met gerechtelijke boetes kan werken. Zo kan men de eigenaars dwingen de woning toch te laten herstellen. De Vlaamse Wooninspectie vervult die strafrechtelijke taak. Twee jaar geleden waren de gemeenten zelf zwaar vragende partij om de Vlaamse Wooninspectie op te richten. De maatregelen stonden vermeld in de Vlaamse Wooncode, maar er was nog geen uitvoering aan gegeven.

De Vlaamse Wooninspectie is in november 2001 van start gegaan met een zeer beperkte ploeg. Er was maar ruimte voor tien bijkomende mensen : vijf officieren van gerechtelijke politie en vijf technische onderzoekers. Ze zitten per cel in elke provincie verspreid : telkens is er dus één persoon met de bevoegdheid van officier en één technisch onderzoeker. Dat is te weinig om de problematiek aan te kunnen.

De Wooninspectie doet de opsporing van de inbreuken tegen de code. Als een woning die niet voldoet aan de normen, verder wordt verhuurd, kan de Wooninspectie dat wanbedrijf vaststellen. De opsporing en de vaststelling worden geregeld in twee decreten, namelijk in dat van de Vlaamse Wooncode en het kamerdecreet. Er zijn strafbepalingen aan gekoppeld, boetes tot 50.000 euro per gebouw als het kamers betreft en tot 2.000 euro als het gaat om eengezinswoningen. Er zijn maatregelen in de maak om de strafmaat te verhogen. Dat is zeker een eerste stap, maar het zal niet voldoende zijn.

Momenteel heeft de Wooninspectie verschillende taken. Ten eerste is er de planning van de onderzoeken. Dat lijkt eenvoudig, maar dat is het niet. Het gebeurt vaak samen met de gemeenten, de politie en de parketten, die ons opdrachten geven. We moeten die zaken coördineren en een planning afspreken met de politie en de gemeenten, steeds geruggensteund door het parket. Een woning onderzoeken we meestal erg vroeg in de morgen, om vast te stellen hoeveel bewoners er zitten. Overdag riskeren we niemand of maar een deel van de be-

woners aan te treffen. Vervolgens onderzoeken we technisch de woning op haar conformiteit. Nadien verbaliseren we de inbreuken en stellen een proces-verbaal op. En ten slotte moeten we het gerechtelijk dossier vervolledigen. Dit klinkt eenvoudiger dan het is. Gisteren heb ik bijvoorbeeld een dossier van Mechelen opgevraagd en dat bevatte bijna zeventig bladzijden. Er zit een proces-verbaal in, een fotodossier, een technisch verslag en de verhoren van de huurder en de verhuurder. Als er vroeger al een onbewoonbaarverklaring is geweest, wordt die ook opgenomen en kan er een vermogensvoordeel worden berekend. Dat betekent dat de rechter kan beslissen om al de huurgelden verbeurd te verklaren. We bereiden een gerechtelijk dossier voor, wat een niet-geringe taak is en dus meer inhoudt dan het louter opstellen van een proces-verbaal. De bundel wordt overgemaakt aan het parket dat instaat voor de strafrechtelijke vervolging. Daarna moet worden opgevolgd wat het gerecht met het proces-verbaal doet.

De Wooninspectie heeft een aantal prioriteiten vooropgesteld die zijn gedragen door de parketten. Men heeft ons gezegd dat als we die prioriteiten nastreven, de parketten willen volgen. Men kan uiteraard nooit garanderen dat men niet zal seponeren, maar men wenst mee te marcheren. Die prioriteiten zijn natuurlijk afgesproken met de minister, als Vlaams beleidsverantwoordelijke. Een eerste prioriteit zijn ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, dus alle onbewoonbaarheden met ernstige risico's. Dan denk ik aan CO-vergiftiging en aan totaal verouderde elektriciteitsinstallaties en -bedradingen. Ook de kamers zijn prioritair. De ervaring leert ons dat de woonkwaliteit er vaak zeer slecht is. Nog een prioritair aandachtspunt is verdere verhuring nadat het pand ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond is verklaard. Ook de stedelijke problematiek is prioritair. Die is immers omvangrijker en verschillend, omdat er sprake is van een concentratie van marginaliteit en sociaal zwakkere bewonersgroepen.

Wat die prioriteiten betreft, bevinden we ons nog steeds op koers, maar soms moeten we andere zaken voorrang geven. Dan denk ik aan de opdrachten die we rechtstreeks van het parket krijgen. Dat is vaak het geval als er sprake is van bijzondere aspecten, zoals bij seriële verhuring. Als iemand 20 woningen heeft en men vermoedt dat de andere woningen ook slecht zijn, dan kan het parket de opdracht geven om ook de andere woningen te onderzoeken. Ook als er een vennootschap achter zit, krijgen we al eens deze opdracht. Verder kan er sprake zijn van een verwevenheid met andere misdrijven, zoals mensenhandel en georgani-

seerde prostitutie. Ook dan vraagt het parket vaak onze steun.

We moeten werken in sterke samenwerkingsverbanden, want anders lukt zoiets niet. Partners zijn de gemeenten, de politionele diensten, de gerechtelijke instanties en de hulpverleningsorganisaties. We hebben de politie nodig : zij detecteert dikwijls zaken. De politie verbaliseert ook andere misdrijven, zoals mensenhandel. Ook kan ze bestraffend optreden op het vlak van de vreemdelingenwetgeving. We hebben de gemeenten nodig voor de begeleiding van de bewoners. We hebben uiteraard de gerechtelijke instanties nodig, om te weten of we ons binnen hun kruitlijnen bevinden. We hebben ook veelal de hulpverleningsorganisaties nodig, want het gaat niet zelden om mensen die bekend zijn bij diverse hulpverleningsinstanties. Die samenwerkingsverbanden zijn voor ons van enorm belang.

Wat hebben we nu de voorbije twee jaar gedaan ? Het eerste jaar was uiteraard een soort inloopjaar. We hebben toen een tweehonderdtal processen-verbaal opgesteld, vooral van woningen die onbewoonbaar waren. Meestal ging het om kamers. In het tweede jaar verdubbelde het aantal processen-verbaal en kwamen we al wat meer op kruissnelheid. We zijn er nog niet volledig, maar toch bijna. Omdat we met zo weinig zijn, zal dit ongeveer het plafond van onze administratieve draagkracht blijven. De afgelopen twee jaar zijn er in totaal 550 processen-verbaal van woonentiteiten opgesteld. Uiteraard hebben we veel meer woonentiteiten onderzocht, maar niet alle onderzoeken leiden tot het opmaken van een proces-verbaal. Soms is de bewoning gewoon stopgezet of woont de eigenaar er zelf. Dan kunnen we niet verbaliserend optreden.

We treden vooral op in Antwerpen en Gent. De andere steden en de gemeenten volgen schoorvoetend. Dat heeft uiteraard veel te maken met de concentratie en de omvang van de problemen. We hebben ongeveer 400 processen-verbaal opge maakt voor de beide grootsteden samen. Bijna 30 percent van de processen-verbaal is voor rekening van de andere steden en gemeenten. Een aantal regionale steden hanteren dezelfde werkwijze als Antwerpen en Gent. We werken daar met een gestructureerd samenwerkingsverband. Maandelijks komt men er met de betrokkenen zoals de politie en de gemeente bijeen. Sommige steden beginnen nu echt te volgen. Dan denk ik aan Sint-Truiden, Mechelen, Kortrijk en Oostende. Die steden wensen structureel de Wooninspectie in te schakelen. 40 percent van de processen-verbaal is voor rekening van Antwerpen, 31 percent voor Gent, 8 per-

cent voor de net vernoemde steden en 21 percent voor de andere steden en gemeenten. Die 21 percent mogen we niet uit het oog verliezen. In kleinere plattelandsgemeenten wordt er vaker een bijzondere problematiek gedetecteerd. Dan denk ik aan de gemeenten waar er fruit wordt geplukt of gemeenten met een concentratie aan kleine woonentiteiten, zoals de kustregio of de Limburgse steden met hun vele logementhuizen. De omvang van het probleem is hier misschien niet zo groot, maar de gevallen zijn even schrijnend. Ik heb hier bijvoorbeeld een proces-verbaal waarbij de woning 90 strafpunten had. Dat was een ernstige zaak. We blijven aandacht vragen voor de wooninspectie buiten de steden.

Er was dus bijna een verdubbeling in het tweede jaar, zowel voor de grootsteden als voor de andere steden en gemeenten.

Van de acties is 48 percent sowieso gezamenlijk : politie, gemeente en wooninspectie treden er samen op. We vragen specifiek aandacht voor 23 percent van de acties die rechtstreeks door het parket zelf worden aangevraagd. Dat is dan vooral in de gerechtelijke arrondissementen Gent en Antwerpen, maar we hebben ook al vragen gehad vanuit Ieper. Toen bleek het over een naamloze vennootschap te gaan die over heel Vlaanderen huizen of kamers heeft. Het gerecht is dus een belangrijke partner. Het eigen initiatief van de Wooninspectie is goed voor 2 percent. Dan treden we alleen op. Die gevallen zijn een minderheid aan het worden. We opteren sterk voor gezamenlijke acties. Natuurlijk kunnen we niet naast de vragen van het parket kijken.

Ook de voorgeschiedenis van de panden is een van onze prioriteiten. Dan gaat het over woningen die al eerder in de administratieve procedure ongeschikt of onbewoonbaar verklaard waren. Die zijn belangrijk voor ons. We stellen een inventaris op en het behoud van een gewestelijke inventaris is in die zin van groot belang. Dat is een van de instrumenten waarop we ons kunnen baseren om te zien of een pand lang op de ongeschiktheidslijst staat en of we eventueel kunnen optreden. Van de geverbaliseerde panden werd 34 percent reeds vroeger ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Van die groep stond bijna 60 percent minstens één jaar op de inventarislijst en was er vastgesteld dat er verdere bewoning was.

Welk soort panden komen we meestal tegen bij onze acties ? Het grootste deel zijn uiteraard kamers. Dat hoeft geen verbazing te wekken. Bij 56 percent van de geverbaliseerde woonentiteiten

gaat het om kamers. Bij 34 percent gaat het om kleine studio's of appartementjes. Dat is eigenlijk dezelfde problematiek als bij de kamers. Bij 10 percent gaat het over eengezinswoningen. Dan zijn er de gevallen waar niet uit te maken is of het gaat om een kamer of een woning : garagestallingen die worden bewoond, stallen, loodsen die eigenlijk niet bestemd zijn voor bewoning. Dat aandeel bedraagt minstens 1 percent. We proberen ook daar uiteraard te verbaliseren. Bij die gevallen is er vaak geen inschrijving in het bevolkingsregister.

We houden heel wat informatie bij van onze acties. We proberen zoveel mogelijk informatie te vergaren tijdens de acties. We houden systematisch de huurprijzen bij. De gemiddelde huurprijs van een kamer bedraagt 180 euro. De gemiddelde huurprijs van een studio bedraagt 260 euro. De gemiddelde huurprijs van een woning bedraagt 305 euro. Dat deed ons wat schrikken, omdat het toch altijd over onbewoonbare woningen of kamers gaat. We vinden het kras dat er zoveel huurgeld wordt gevraagd voor een onbewoonbaar verklaarde woning of kamer.

Van de geverbaliseerde woningen is 72 percent sowieso onbewoonbaar. Het strafpuntenaantal bedraagt daar gemiddeld bijna 50 voor de woningen en 38 voor de kamers. We moeten daarbij bedenken dat een kamer ongeschikt is vanaf 15 punten. Een woning is ongeschikt vanaf 18 punten. Dat is dus niet gering. De Wooninspectie heeft dus getracht de meest ernstige gevallen te verbaliseren. Dat betekent niet dat er niets aan de hand is met die resterende 28 percent. Het kan zijn dat die panden louter ongeschikt zijn of overbewoond werden verklaard. In een aantal processen-verbaal is ook vastgesteld dat er geen ongeschiktheid is. Dat is ook niet zo erg. Dat is bijvoorbeeld het geval als het parket vraagt op te treden ten aanzien van andere woningen van een bepaalde verhuurder. Als we dan vaststellen dat er niets aan de hand is, dan maken we een proces-verbaal van inlichting. Dan is er uiteraard geen onbewoonbaarheid of ongeschiktheid. Dergelijke processen-verbaal bereiken uiteraard de rechter niet.

Wat is nu het probleem in de 550 geverbaliseerde woonentiteiten ? In 79 percent van de gevallen is er een gevaar voor elektrocutie en brand. In 55 percent van de gevallen zijn de sanitaire voorzieningen niet in orde. In de helft van de gevallen is er een vochtprobleem. In 45 percent van de gevallen is er gevaar voor CO-vergiftiging. Gevaar voor ont-ploffing of brand is er in bijna de helft van de gevallen. Stabiliteitsproblemen zijn er in bijna vier op

de tien gevallen. Dat toont duidelijk aan dat er ernstige problemen worden vastgesteld.

Dan is er de samenhang met andere misdrijven. We hebben de opdracht op te treden wanneer het parket ons roept. Dat is dan meestal in gevallen waarin er ook andere misdrijven kunnen worden ge-verbaliseerd. In minstens 30 percent van de processen-verbaal is er sprake van een ander misdrijf. We hebben dit nagekeken. Meestal gaat het om de toepassing van de vreemdelingenwet. Artikel 77 van deze wet stelt dat huiseigenaars geen misbruik mogen maken van de precaire administratieve positie van een vreemdeling door hem een slechte woning aan te bieden. De Vlaamse Wooninspectie kan deze feiten niet verbaliseren. De federale of de lokale politie moet deze inbreuken verbaliseren. De Vlaamse Wooninspectie is eveneens met prostitutie, mensenhandel en illegale tewerkstelling geconfronteerd. De Vlaamse Wooninspectie mag hierover evenmin een proces-verbaal opstellen. De Vlaamse Wooninspectie is enkel bevoegd om de woonkwaliteit na te gaan en eventuele overtredingen hierop te verbaliseren.

In totaal gaat het om 550 woonentiteiten en bijna 1.000 bewoners. 75 percent van de bewoners zijn gesitueerd in Antwerpen en Gent. In deze steden situeert zich het hoofdaandeel van onze activiteiten. Aangezien het meestal om kamers gaat, betreffen onze vaststellingen grotendeels alleenstaanden. In 76 percent van de gevallen gaat het om vreemdelingen. Vaak gaat het echter ook om kansarme Belgen. Het hele segment wordt gekenmerkt door een gebrek aan alternatieven. Dit gebrek situeert zich niet enkel op het vlak van de huisvesting. Deze problematiek blijft niet beperkt tot de woonsituatie.

In totaal zijn 121 verhuurders geverbaliseerd. Aangezien het om 550 woonentiteiten gaat, hebben we getracht het seriële aspect van de zaak in kaart te brengen. De tien zwaarste verhuurders verhuren 35 percent van alle geverbaliseerde woonentiteiten. Verder zijn tevens zestien vennootschappen geverbaliseerd. Deze vennootschappen verhuren samen 85 woonentiteiten.

In de loop van het tweede werkjaar zijn zes gerechtelijke vonnissen gevelde. In het gerechtelijk arrondissement Gent zijn drie vonnissen gevelde, in het gerechtelijk arrondissement Antwerpen zijn twee vonnissen gevelde en in het gerechtelijk arrondissement Dendermonde is één vonnis gevelde. De behandelde zaken hebben uiteraard betrekking op meerdere woonentiteiten.

Al deze vonnissen omvatten een geldboete. De hoogste opgelegde boete bedraagt 50.000 euro. De huurinkomsten van vijf eigenaars zijn verbeurd verklaard. Twee eigenaars hebben een voorwaardelijke celstraf gekregen en twee eigenaars hebben een effectieve celstraf gekregen.

De celstraffen zijn geen gevolg van inbreuken op de Vlaamse Wooncode of op het kamerdecreet. In alle gevallen gaat het om overtredingen van de vreemdelingenwet. De verbeurdverklaringen zijn op het strafrecht gebaseerd. Enkel de geldboetes zijn op de Vlaamse Wooncode of op het kamerdecreet gestoeld.

Het rapport maakt melding van de Antwerpse bouwcodex. Dat is belangrijk omdat deze codex in herstellvorderingen voorziet. Het kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode maken hier geen gewag van. Ik zal hier straks nog op terugkomen.

We vermoeden dat we slechts een klein gedeelte van het onderste segment van de woningmarkt hebben kunnen aanpakken. Vooral in de steden Antwerpen en Gent worden we overstelpt met aanvragen.

Uit al onze processen-verbaal blijkt dat de woonproblematiek met maatschappelijke achterstelling is verweven. Meestal gaat het om mensen die van geen hout pijlen weten te maken. Bovendien gaat dat vaak met andere misdrijven, zoals inbreuken op de vreemdelingenwet, mensenhandel of georganiseerde prostitutie, gepaard.

We worden steeds geconfronteerd met de vaststelling dat de privé-huurmarkt te krap is. Het onderste segment van de woningen wordt steeds opnieuw verhuurd. Aangezien dit segment in zeer slechte staat is, is de Vlaamse Wooninspectie nuttig en noodzakelijk.

Ik zal nu enkele beleidsaanbevelingen overlopen. Ik veronderstel dat dit aspect van het rapport beleidsmakers aanbelangt. We hebben immers een slagkrachtiger instrumentarium nodig.

Ten eerste, pleiten we voor een verhoging van de strafmaat. Wat dit betreft, zouden het kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode moeten worden gelijkgeschakeld.

Ten tweede, pleiten we voor het inschrijven van de herstellvordering in de regelgeving. Het inschrijven van deze bepaling zou de Vlaamse Wooninspectie de mogelijkheid geven om het parket te vragen de herstelling van de woning te vorderen. Op dit mo-

ment bestaat deze mogelijkheid niet. Indien de rechter dat slagkrachtig instrument zou kunnen hanteren, zou hij, indien een eigenaar er geen gevolg aan geeft, dwangsommen kunnen opleggen. Het is immers de bedoeling dat de woningen worden verbeterd en niet in de in het proces-verbaal vastgestelde toestand blijven.

Ten derde, zouden we over een instrumentarium moeten beschikken dat ons in staat stelt onmiddellijk te reageren. De verzegeling is in het kamerdecreet opgenomen. In de Vlaamse Wooncode is hier geen sprake van. Een kleine aanpassing zou het parallelisme bevorderen.

Het woonverbod zal allicht wat meer onderzoek vergen. Het gaat hier om een verbod om te wonen in onroerende goederen die in principe niet voor bewoning bestemd zijn, zoals garageboxen, stallen en loodsen. Het woonverbod zou ons in staat stellen dergelijke panden te verzegelen en elke bewoning te verbieden. Een dergelijk verbod moet evenwel decretaal worden bepaald. De burgemeester of de gewestelijke ambtenaar zou het woonverbod kunnen opleggen.

De inbeslagname is een in de vreemdelingenwet opgenomen mogelijkheid. Nu moeten we een ingewikkelde procedure via de procureur doorlopen. Hoewel dit nog verder moet worden onderzocht, ben ik er zeker van dat de inbeslagname een sterk argument zou vormen om eigenaars aan te zetten preventief tot een verbetering van hun woningen over te gaan. Aangezien het niet zeker is of een decreetgevende overheid dergelijke maatregelen kan uitvaardigen, zal dat nog heel wat juridisch denkwerk vergen.

Ten vierde, vragen we uiteraard ook om een uitbreiding van het personeelsbestand. Zoals ik daarstraks al heb gezegd, beschikt de Vlaamse Wooninspectie slechts over tien mensen. Dat kader volstaat niet om de vragen van Antwerpen en Gent en de beginnende vragen van de regionale steden te beantwoorden. Het stadsbestuur van Antwerpen beschikt over een eigen dienst die de verkrotting tracht te bestrijden. Deze dienst telt bijna tien personeelsleden. Met slechts tien personeelsleden zal de Vlaamse Wooninspectie de vraag niet kunnen bijhouden.

Ten vijfde, is er nood aan een convergerend beleid tussen de federale en de gewestelijke overheden. Zo blijft de inschrijving in onbewoonbare panden een probleem. De verschillende overheden zouden overleg over het prijzenbeleid moeten voeren. Momenteel worden nog steeds hoge huurprijzen voor

onbewoonbare en ongeschikte woningen gevraagd. De gewestelijke overheid heeft hierop geen greep. Dat maakt het voeren van een coherent woonkwaliteitsbeleid moeilijk. De federale en gewestelijke woonkwaliteitsnormen moeten op elkaar worden afgestemd.

Ten zesde, moet de huisjesmelkerij worden aangepakt. De vreemdelingenwet heeft meer slagkracht dan onze gewestelijke regelgeving. Ook op dit vlak is overleg met de federale overheid nodig.

Ten slotte wil ik erop wijzen dat bredere maatregelen noodzakelijk zijn. We worden met een krappe markt geconfronteerd. De krappe markt blokkeert veel en houdt het onderste segment kunstmatig in leven. Aan de vraagzijde, die de druk op de markt gedeeltelijk bepaalt, bevinden zich heel wat mensen die geen alternatief hebben en die noodgedwongen op het onderste segment aangewezen zijn. We moeten maatregelen uitwerken die voor een behoorlijke huisvesting van deze mensen zorgen. Op een of andere manier moeten we de privéwoonmarkt saneren. Wat de kleine woonruimtes betreft, moeten we blijven ijveren voor een groter aanbod aan sociale woningen. In deze woningen zijn de mensen beter gehuisvest dan in het onderste segment van de privé-huurmarkt.

Mevrouw Veerle Heeren : Vorige week heeft het Vlaams Parlement unaniem een motie goedgekeurd die de Vlaamse regering vraagt om te voorzien in meer personeel voor de Vlaamse Wooninspectie en in hogere boetes. Normaal gezien, is de Vlaamse regering verplicht deze motie uit te voeren. De minister heeft de voorbije dagen in de media verklaard dat hij hiervan werk wil maken.

Mijnheer Vandamme, kunt u mij het verschil tussen een ongeschiktverklaring, een ongezondverklaring en een onbewoonbaarverklaring nog eens uitleggen ?

De heer Paul Vandamme : Ik zal beginnen met het relatief eenvoudige verschil tussen overbewoning en ongeschiktheid. In een overbewoonde woning wonen teveel mensen. De in het technisch verslag uitgewerkte woonbezettingsnorm wordt niet gerespecteerd. Het teveel aan bewoners leidt tot een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico.

We hebben ooit een kelderkamer gezien waarin zes matrassen overdag rechtop moesten staan zodat de mensen er konden leven. Die kamer was niet groter dan 24 vierkante meter. Dat is een voorbeeld van overbewoning, want de woonbezettingsnorm wordt er overschreden. Bovendien zijn der-

gelijke toestanden ongezond en kunnen ze veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

Ongeschiktheid slaat op de technische gebreken van de woning. Die gebreken worden opgesomd in het technisch verslag. Er zijn er 50, zoals verluchting, vochtproblemen, stabiliteit, comfortvereisten en CO-risico. Wie zondigt, krijgt strafpunten. Vanaf 18 strafpunten is er sprake van ongeschiktheid. Soms krijgen bepaalde panden tot 80 strafpunten. Een woning kan onbewoonbaar worden verklaard, als er bovendien veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, zoals een heel groot brandgevaar door elektrocutie.

Mevrouw Veerle Heeren : En wat zijn de criteria voor ongezondheid ?

De heer Paul Vandamme : De onbewoonbaarheid, de veiligheids- en gezondheidsrisico's moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd in een apart verslag. De term ongezondheid komt nog uit de oude huisvestingscode en wordt nog wel gebruikt voor de huursubsidie, maar de term komt niet meer voor in de Vlaamse Wooncode.

In de Vlaamse Wooncode is ook sprake van onaanpastheid. Dat laatste betekent gewoon dat de woonbezettingsnorm niet wordt gerespecteerd, zonder dat er sprake is van een veiligheids- of gezondheidsrisico. Dergelijke zaken kunnen nooit de aanleiding vormen van een besluit van een burgemeester. Overbewoning, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid wel.

3. Uiteenzetting door mevrouw Marjolijn Goossens

Mevrouw Marjolijn Goossens : Ook ik werk bij de cel kwaliteitsbewaking. Vorig jaar hebben we naast het rapport 'Twee jaar Vlaamse Wooninspectie' ook een rapport over kamers en kleine woningen afgewerkt. We kozen voor dit thema omdat het een woningtype betreft met een specifieke problematiek van slechte woonkwaliteit. Er is nog heel weinig over bekend. Er was geen algemeen zicht op de situatie in Vlaanderen. We hebben geprobeerd om de problematiek beter in kaart en onder de aandacht te brengen. We hebben in het rapport ook de bestaande regelgeving over huisvesting voor alleenstaanden bekeken en we hebben de huisvesting van preciaire bewonersgroepen geëvalueerd. Ten slotte hebben we een aantal beleidsvoorstellen geformuleerd.

Allereerst hebben we de markt van de kamers en kleine woningen geanalyseerd door vraag en aanbod tegenover elkaar af te wegen. Dat was niet zo evident, want de gemeenten houden nauwelijks of geen registratie bij over kamers. De meeste gemeenten hebben helemaal geen zicht op het aantal kamers en studio's op hun grondgebied. Bovendien hangt de verhuur ervan vaak samen met het grijze woonecircuit, wat de detectie van de kamers nog bemoeilijkt. We hebben ons gebaseerd op het beperkte onderzoeksmateriaal dat voorhanden was. Een aantal studies op lokaal niveau werden uitgewerkt, namelijk in Genk en in Oostende. Daarnaast is er een bevraging geweest over kamers bij alle Vlaamse gemeenten. Ten slotte werden een aantal bevoorrechte getuigen geïnterviewd.

Ondanks de bevraging bij de gemeenten, is het aantal kamers in Vlaanderen niet precies gekend. De meeste gemeenten hebben immers geen zicht op het aantal kamers op hun grondgebied. Op basis van de jongste sociaal-economische enquête van het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) van 2001, kunnen we het aantal woningen kleiner dan 35 vierkante meter achterhalen. Die maken zeven percent van het Vlaamse woningenbestand uit en komen neer op ongeveer 170.000 woningen. Vijf percent van de huurwoningen wordt gemeubeld verhuurd. Kamers worden over het algemeen ook gemeubeld verhuurd.

Op de kaart van Vlaanderen merkt u dat kleine woningen zich vooral concentreren in de grootste steden zoals Antwerpen en Gent. Die steden zijn ook een belangrijke aantrekkingspool voor alleenstaanden. Bovendien zijn er ook universiteiten, waardoor er veel studentenkamertjes zijn. Een tweede concentratie is merkbaar aan de kust. Een derde in de as van de Limburgse mijn gemeenten waarop nog redelijk veel logementshuizen liggen.

Uit het onderzoek en uit de bevraging is duidelijk gebleken dat de kamers meestal van slechte kwaliteit zijn. Er worden veel minder problemen vastgesteld met studentenkamers, want op die kamers wordt een controle uitgevoerd door de universiteiten en hogescholen. Over studio's zijn jammer genoeg geen gegevens bekend. Ze werden bijgevolg niet onderzocht in dit rapport.

Er zijn meerdere redenen voor de slechte kwaliteit van de kamers. Een eerste factor is het gebouw waarin die kamers zijn ondergebracht. Het gaat meestal over oude, verwaarloosde gebouwen die worden opgedeeld in kamers. Ze dienen als opbrengst woningen, die vaak met goedkope, inferieure materialen worden verbouwd. In de meeste ge-

vallen zijn er geen grote investeringen nodig om een gebouw om te vormen tot een gebouw met kamers, want vele voorzieningen zijn gemeenschappelijk.

Net die gemeenschappelijke voorzieningen vormen een belangrijk kwaliteitsprobleem. Soms zijn er te weinig voorzieningen voor het aantal kamers, vaak zijn ze in een gebrekkige staat of worden ze slecht onderhouden.

Een ander probleem betreft de te kleine oppervlakte van de kamers. Ondanks de minimumoppervlakte van 12 vierkante meter – wat al klein is –, worden er nog kleinere kamers verhuurd.

Daarnaast zijn er ook vochtproblemen, verluchtingsproblemen en problemen met privacy.

Omdat kamers vaak voorkomen in oude gebouwen met oude elektrische installaties, is er vaak gevaar voor elektrocutie of brand.

Een ander probleem is dat van de illegale opdeling van de gebouwen. Om gebouwen om te vormen tot meergezinswoningen, is een bouwvergunning vereist. Omdat er echter weinig of geen controle is, gebeurt de verbouwing in vele gevallen zonder bouwvergunning. Dat bemoeilijkt de detectie van die kamers natuurlijk nog meer.

Ondanks de slechte kwaliteit van de kamers, bestaat er vraag naar kamers. Er is echt behoefte aan. Meestal worden de kamers door de bewoners niet beschouwd als een volwaardig woningtype voor permanente huisvesting. Men kiest alleen voor een kamer als er geen alternatief meer is. Jammer genoeg mondt het meestal toch uit in een permanente bewoning van die kamer. Voor vele bewoners zonder alternatieven, is een kamer beter dan leven op straat. Voor sommigen is het de enige manier om zelfstandig te kunnen wonen.

De bewoners van kamers worden gekenmerkt door een sociaal zwak profiel. Ze hebben weinig financiële reserves en financiële, psychologische en sociale problemen. Kamers trekken vooral economisch en sociaal zwakke alleenstaanden aan zoals werklozen, alleenstaanden, OCMW-steuntrekkers, vreemdelingen die soms meerdere kleine kamertjes huren en jongeren.

Het wonen in kamers heeft ook een aantal voordelen. De meeste zijn betaalbaar in vergelijking met andere zelfstandige woningen, ze worden gemeubeld verhuurd, er zijn geen bijkomende verbruikskosten en de contracten zijn van kortere duur. Ka-

mers vullen de behoefte aan tijdelijke huisvesting van preciaire bewonersgroepen. Hun aantal zal toenemen en de behoefte aan kamers is dus reëel.

Ik schets even kort de achtergrond van de kamerproblematiek. Iedereen weet dat er schaarste is op de markt en dat de huurprijzen van woningen stijgen. Bovendien is er ook een stijging van het aantal sociaal-economisch zwakke alleenstaanden. Het aanbod volstaat niet om de behoefte aan kleine betaalbare kwalitatieve woningen op te vangen. Daardoor vinden sociaal-economisch zwakke alleenstaanden moeilijk een geschikte woning en blijven kleine, slechte kamertjes verhuurd worden. Ze zijn een voedingsbodem voor malafide verhuurpraktijken.

Welke overheidsinstrumenten zijn voorhanden om in de huisvesting van de preciaire bewonersgroepen te voorzien? De overheid voorziet in sociale huisvesting voor alleenstaanden. Er is een duidelijke tendens naar meer woningen voor die bewonersgroep. Momenteel zijn er ongeveer 22.000 sociale woningen voor alleenstaanden of 17 percent van het socialehuurbestand. Ten opzichte van het percentage alleenstaanden in de socialehuurwoningen, namelijk 40 percent, is er toch nog behoefte aan meer.

De overheid waakt over de kwaliteit van de kamers en van de zelfstandige woningen. De normen voor zelfstandige woningen zijn bepaald in de Vlaamse Wooncode en verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse regering van 1998. De normen voor kamers zijn uitgewerkt in het kamerdecreet en in het recent gewijzigde besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003. Ondertussen zijn er door het Vlaamse Gewest 1.000 kamers onderzocht waarvan ongeveer 700 ongeschikt zijn bevonden. Door de gemeenten zijn naar raming ongeveer 9.000 conformiteitsattesten afgeleverd, voornamelijk voor studentenkamers.

Uit de praktijk blijkt dat het moeilijk is om kamerbewoners te bewegen om de slechte kwaliteit van hun kamer aan te kaarten. Dat komt omdat ze zich in een preciaire situatie bevinden. Daardoor zijn er nog maar weinig kamers onderzocht binnen de administratieve procedure in verhouding tot het aantal slechte kamers.

In de strafrechtelijke procedure komen kamers gelukkig veel meer aan bod omdat het een beleidsprioriteit vormt voor de Wooninspectie en omdat de acties dikwijls gezamenlijk gebeuren en daardoor veel meer kamers aan het licht komen. 15 percent van de onderzochte woonentiteiten betreft

kamers in de administratieve procedure. Voor de strafrechtelijke procedure is dat al 56 percent. Door de samenwerking met gemeenten, politionele diensten en het parket, worden malafide verhuurders van slechte kamers veel gericht aangepakt in de strafrechtelijke procedure.

De normen die in het kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode en in de uitvoeringsbesluiten staan, kunnen eventueel door de gemeenten strenger worden gemaakt of verfijnd. Wanneer een gemeente een specifieke kamerproblematiek kent, kunnen er eigen beleidsaccenten worden gelegd. Zo hebben 35 gemeenten gekozen voor een eigen verordening omtrent kamers of voor een politiereglement. Ik toon u een kaart van Vlaanderen met de gemeenten ingekleurd met een dergelijke regeling, zoals de steden Brugge en Gent. Een aantal gemeenten in de mijnstreek hebben nog zeer oude kamerreglementen.

Het rapport geeft een aantal beleidsaanbevelingen. Wat kan er verbeteren aan het beleid zodat economisch en sociaal zwakke alleenstaanden minder moeilijkheden ondervinden bij het zoeken naar een goede huisvesting die ook betaalbaar is? Men heeft getracht om bij de aanbevelingen uit te gaan van de bestaande instrumentaria. Men is uitgegaan van twee visie-elementen. Ten eerste is men ervan uitgegaan dat het verhuren van slechte, kleine woonruimten niet kan worden getolereerd. Ten tweede is het recht op wonen van sociaal-economisch zwakkeren slechts te realiseren wanneer blijvende overheidssteun wordt geboden.

Kamers vormen een probleemgroep maar ze beantwoorden toch aan een bepaalde behoefte, namelijk de tijdelijke huisvesting van preciaire bewonersgroepen. In het rapport gaan we er van uit dat permanente huisvesting op kamers moet worden ontmoedigd en dat kamers vooral dienen als tijdelijke opvang van mensen met woonproblemen.

De beleidsvoorstellen zijn opgebouwd volgens twee sporen die even belangrijk zijn. Het eerste spoor vertrekt vanuit de vaststelling dat de kamermarkt nog veel meer moet worden gesaneerd. Er worden nog te veel misbruiken vastgesteld: te veel kamers van zeer slechte kwaliteit worden nog verhuurd. We hebben ervoor geopteerd om de bestaande instrumenten voor de kwaliteitsbewaking verder te optimaliseren, waaronder de gewestelijke normen voor kamers. Die moeten strenger worden want ze zijn te minimaal. Te veel kamers van slechte kwaliteit vallen door de mazen van het net. Dit betekent dat het technisch verslag voor kamers moet worden aangepast. We opteren ervoor dat de

gewestelijke normen strenger worden zodat een aanvullend gemeentelijk kamerreglement niet meer zo noodzakelijk is. Daardoor kan het beleid omtrent kamers in Vlaanderen meer uniform worden. Nu vormt dit veeleer een lappendeken van de gewestelijke reglementering en een heleboel gemeentelijke reglementen.

Vervolgens moet de controle op kamers veel systematischer verlopen. Kamers komen te weinig aan bod in de administratieve procedure. Dat kan onder meer door de toepassing van het conformiteitsattest te verbreden. Men zou bijvoorbeeld het conformiteitsattest voor kamers in bepaalde gevallen verplicht kunnen maken.

Strengere gewestelijke normen en een veel strengere controle op de slechte kamers hebben gevolgen voor de prijszetting en het aanbod op de kamermarkt. Om die neveneffecten op te vangen, is een tweede spoor nodig, namelijk dat van begeleidende maatregelen. Eén ervan moet zijn dat er veel meer sociale woningen voor alleenstaanden moeten worden gebouwd. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hiervoor worden gesensibiliseerd. Men zou meer subsidies kunnen geven aan de sociaalverhuurkantoren, waardoor de privé-huurmarkt meer wordt betrokken. Zo zouden ook de bijzondere instrumenten zoals recht op voorkoop en sociaal beheersrecht, beter kunnen worden toegepast dan nu het geval is.

Tot slot vormt de huursubsidie een waardevol instrument om de preciaire bewonersgroepen te ondersteunen. In het rapport over de herhuisvesting komt dit beleidsvoorstel breder aan bod. Specifiek voor de kamers kan binnen de aanpassing van de huursubsidie bijzondere aandacht uitgaan naar de kamerbewoners en meer bepaald naar het ontmoedigen van de permanente huisvesting op de kamers.

Mevrouw Veerle Heeren : U spreekt over alleenstaanden, maar wat is de definitie ervan ? Een vrouw met twee kinderen is ook een alleenstaande. Vaak heb ik het gevoel dat wanneer men het heeft over kamerbewoning, dat een mannenaangelegenheid is. Is dat zo ?

U zegt dat we permanente huisvesting op kamers moeten ontmoedigen. Ik deel niet helemaal uw mening. We hebben het project van het logementhuis in Genk bezocht, waar er een heel goed samenwerkingsverband bestaat met de welzijnssector, in dit geval het CAW. Als we deze bewoners morgen een woning zouden aanbieden, zouden ze die stap niet willen zetten, tenzij de welzijnsdienst

aanwezig blijft voor hen. Als die wegvalt, ontstaan weer andere problemen in woonblokken of -wijken.

U beveelt aan om het conformiteitsattest verplicht te maken. Destijds was het probleem van het conformiteitsattest dat het Vlaamse Gewest niet bevoegd was om er een vergunning van te maken, want een vergunning is verplichtend. Hoe wenst u dat conformiteitsattest binnen de huidige regelgeving verplicht te maken, tenzij we er zouden in slagen de huurwetgeving op gewestelijk niveau te brengen ?

Zou het een oplossing kunnen zijn om het aantal bewoners per kamer vast te leggen en te bepreken ? Ik vermoed dat dit vaak een probleem is. Op welke manier kan een gemeente zoiets verankeren ? Hoe moet dan een controle werken ?

De heer Paul Vandamme : Aangaande de vergunning : het conformiteitsattest is vrijblijvend. Inmiddels bestaat er al enige rechtspraak over. De Raad van State heeft gezegd dat men vergunningen ook vanuit de gewesten kan afleveren. Dat is trouwens zo in bepaalde gevallen in verband met wonen in Wallonië. Er is dus een wijziging op til.

De ontmoedigingspolitiek voor kamers is vooral gericht naar de privé-initiatieven. We willen een onderscheid maken met wat de overheid doet, waarbij er in begeleiding is voorzien. Er zijn enkele goede projecten gelanceerd waarbij welzijn en huisvesting zijn betrokken, dat ontkennen we niet. We wensen het kamerbewonen in de privé-markt niet aan te moedigen, omdat het verweven is met een grijs circuit en met sociale achterstelling. We willen niet dat een slechte markt in stand wordt gehouden. We opteren ervoor om die te saneren. We hebben ook niets tegen een goede kamermarkt op zich, maar vaak stellen we vast dat de kamermarkt niet goed is. We maken een duidelijk onderscheid tussen openbare initiatieven en de markt die zichzelf reguleert en waar de zwakke alleenstaande bewoner vaak het onderspit moet delven.

Mevrouw Veerle Heeren : Wat is de definitie van alleenstaande ? Alleenstaande vrouwen met kinderen vormen vandaag een zeer grote groep. Mijn Limburgse ervaring leert me dat logementhuizen in midden-Limburg allemaal zijn bevolkt door alleenstaande mannen. Wat bedoelt u precies met alleenstaanden ?

Mevrouw Lize Haagdorens : Ik heb de eindredactie van de drie rapporten gedaan. Daardoor weet ik heel goed hoe we hebben geteld. Met 'alleen-

staand' worden mensen bedoeld die echt alleen zijn. Mensen die gescheiden zijn met kinderen krijgen de benaming 'eenoudergezin'.

Mevrouw Veerle Heeren : Hoe is dat dan verdeeld tussen mannen en vrouwen ?

Mevrouw Lize Haagdorens : Dat weet ik niet. Daar hebben we geen zicht op. We hebben sowieso weinig zicht op de kamermarkt.

Mevrouw Veerle Heeren : En wat met de kinderen ? Die komen nergens voor in dit verhaal.

Mevrouw Lize Haagdorens : We hebben een zicht via de wooninspectie en via de administratieve procedure. In het volgende rapport komen we daar op terug. In de gevallen die wijzelf hebben onderzocht, hebben we wel een zicht. Het gaat dan over alleenstaanden of eenoudergezinnen, maar over de totale kamermarkt kunnen we eigenlijk niets zeggen. Door het Vlaamse Gewest, maar ook door de steden en gemeenten, is er terzake eigenlijk weinig geregistreerd.

De heer Paul Vandamme : Een andere vraag betrof de beperking van het aantal bewoners in kamers. Die beperking bestaat momenteel al. Er is ook een woonbezettingsnorm opgelegd voor kamers. Die is afhankelijk van twee criteria : het aantal lokalen en de oppervlakte. Men heeft dus een gemakkelijk te hanteren woonbezettingsnorm. We stellen echter een overbewoning vast in 12 percent van de door de wooninspectie onderzochte kamers. Die norm is daar overschreden met een ruime marge : waar er één persoon mag wonen, is er sprake van drie, vier of meer bewoners. Dat is een probleem, maar die norm bestaat.

U suggereerde dat we de gemeente zouden kunnen inschakelen. De gemeenten kunnen al strengere kamernormen uitvaardigen. Die moeten dan worden bekrachtigd door de minister. Een aantal steden doen dit ook. Het probleem is dat de afdwingbaarheid zeer minimaal is. De gemeente kan hoogstens politiestraffen uitvaardigen en kan niet oordelen dat er sprake is van een wanbedrijf. Ik zie dat niet iedereen hier het daarmee eens is. Dat is dus een zwakker instrument dan het gewestelijke, waar men wel kan oordelen dat iets een wanbedrijf is en men dus een correctionele straf kan vorderen. Ik ben veeleer geneigd om het gewestelijke instrumentarium te versterken dan een gemeentelijk instrumentarium. Die politiestraffen zijn immers wat zwakker. Het kamerdecreet voorziet in de mogelijkheid van gemeentelijke vergunningen. Er staat nadrukkelijk in artikel 8 of 9 van dat decreet dat

gemeenten strengere normen met vergunningsplicht kunnen opleggen. Wel wordt dit niet zo vaak toegepast.

Mevrouw Veerle Heeren : Als morgen een privé-bouwpromotor erin slaagt een kwalitatief goed logementhuis aan te bieden, is daar dan een markt voor, ook al is dat tijdelijk ?

De heer Paul Vandamme : Daar ben ik van overtuigd.

Mevrouw Veerle Heeren : Waarom gebeurt dat dan niet ? Alles moet toch niet van de overheid komen ?

De heer Paul Vandamme : Daar spreek ik me niet over uit. Ik stel alleen vast dat er een markt zou zijn daarvoor. De mensen worden immers agetrokken door de iets goedkopere kamer, in vergelijking met een appartement en een woning. Er zal dus sowieso een markt voor zijn, maar er zijn een aantal promotoren die beneden de minimale norm van 8 vierkante meter gaan. We kennen een aantal dergelijke voorbeelden, onder meer in Oostende. Die 8 vierkante meter is dan nog de uitzondering, die in het kamerdecreet wordt getolereerd voor studenten, omdat daar geen vaste bewoning mee gemoeid is. Als promotoren dit willen doen, dan is dat uiteraard drie stappen te ver. Dat kan niet. Wij willen dit niet gaan promoten.

De heer Marcel Logist : Ik wil het uitsluitend hebben over het rapport inzake klein wonen, en dan specifiek over de kamers. Geld verdienen op de rug van de sociaal zwakkeren in onze maatschappij is niet iets om trots op te zijn. Ik wil de Vlaamse Wooninspectie feliciteren met haar rapporten en het geleverde werk van de voorbije twee jaar, maar we moeten beseffen dat men met slechts twaalf inspecteurs moeilijk heel Vlaanderen kan doorkruisen, en dat het nog jaren zal duren voor men alle kamers heeft bezocht. De minister meent het goed wanneer hij hogere boetes oplegt. Dat is positief, maar wanneer er hogere boetes worden opgelegd, zullen deze kamers moeten worden gecontroleerd door diezelfde mensen.

Ik heb het onderzoek er grondig op nageslagen. Ik heb het voorbeeld genomen van mijn eigen stad, Tienen. Ik stel vast dat daar 150 kamers geregistreerd zijn, met 31 conformiteitsattesten. Zeker het dubbele zal niet geregistreerd zijn. De grote steden hebben wel interesse voor de registratie van hun kamers, maar in de middelgrote steden en de platelandsgemeenten is er geen of weinig interesse in de kamers op hun territorium. In Tienen is er zelfs

geen gemeentelijk kamerreglement. Er is geen vergunning vereist en er is niets bepaald in het politie-reglement. We hebben daar vragen bij. Men doet maar op met die kamers, met alle gevolgen van dien.

Uit het rapport blijkt dat kamers 56 percent uitmaken van het aantal geverbaliseerde woonentiteiten. Daar situeert zich vooral het probleem. De sp-afractie is niet tegen het verhuren van kamers, maar die moeten wel voldoen aan het kamerdecreet. Als de overheid het probleem van de huisjesmelkerij wil oplossen, dan moet er kordaat worden opgetreden. We vinden dus dat het conformiteitsattest verplicht moet worden gemaakt voor elke kamer die wordt verhuurd, zodat er geen kamers worden verhuurd die niet voldoen aan dat kamerdecreet.

Zelf heb ik in Tienen een willekeurig huis bezocht waar kamers worden verhuurd. De gevelbreedte van het huis was 6 meter, de diepte 10 meter. Het huis was vier verdiepingen hoog. Er waren elf kamers ingericht, die werden verhuurd voor bedragen tussen 7.200 en 12.000 frank, dus gemiddeld voor 10.000 frank. Die eigenaar streek dus zo maar eventjes 110.000 frank per maand aan huurgelden op, terwijl hij dit anders zou verhuren aan 20.000 of 25.000 per maand. Mochten die kamers dan nog conform het kamerdecreet zijn ingericht, dan zou ik daar nog mee kunnen leven. Maar we stellen vast dat die mensen daar in schrijnende, schandalige omstandigheden moeten leven. Als we de problematiek van de kamers willen oplossen, dan moeten we het conformiteitsattest zo snel mogelijk verplicht invoeren. Ik zal terzake dan ook een voorstel van decreet indienen. Ik hoop dat dit nog deze zittingsperiode kan worden behandeld.

Wanneer we merken dat het plaatselijke beleid zo weinig interesse heeft voor dit probleem, dan moeten we daar vragen bij stellen. Die desinteresse kan alleen worden weggewerkt door een verplichtend conformiteitsattest in te voeren voor elke kamer die wordt verhuurd, ongeacht of het nu gaat over het platteland, de steden van gemiddelde grootte of de grootsteden. Dat is in het belang van de eigenaar en de huurder. Wanneer de eigenaar een conformiteitsattest kan voorleggen, dan weet hij ook dat hij voldoet aan alle eisen van het kamerdecreet. Als de huurder dat attest heeft, dan weet hij dat hij een kamer huurt die in orde is.

De voorzitter : Daarover zullen we van gedachten kunnen wisselen wanneer we uw voorstel van decreet bespreken.

4. Uiteenzetting door mevrouw Lize Haagdorens

Mevrouw Lize Haagdorens : Het laatste rapport behandelt de problematiek van herhuisvesting bij onbewoonbaar verklaarde woningen. Dit wordt gezien als een van de grote struikelblokken bij de woonkwaliteitsbewaking. In de Vlaamse Wooncode wordt de plicht tot herhuisvesting gelegd bij de burgemeesters. Als er een besluit van onbewoonbaarheid wordt genomen, is de burgemeester in principe verantwoordelijk voor het herhuisvesten van deze mensen. Dat staat zo in de Vlaamse Wooncode, maar de ontwikkeling van de noodzakelijke instrumenten om te kunnen herhuisvesten is tot nu toe onvoldoende. Het gevolg is dat de herhuisvesting zeer moeizaam gebeurt, of helemaal niet en ook de toepassing van de kwaliteitsbewaking remt.

Dit probleem is al vaak gesignaleerd en aangekaart, maar over de omvang ervan is weinig gekend, net als over de precieze knelpunten en de mogelijke oplossingen. Om dit meer in kaart te brengen, heeft de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, in samenwerking met de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), commissie Huisvesting, een bevraging gedaan van de huisvestingsambtenaren die zetelen in die commissie. Het gaat over huisvestingsambtenaren van zeventien steden : Oostende, Brugge, Izegem, Kortrijk, Roeselare, Gent, Aalst, Lokeren, Sint-Niklaas, Leuven, Vilvoorde, Antwerpen, Lier, Mechelen, Turnhout, Genk en Hasselt. Zo meenden we een representatief staal te kunnen hebben om een idee te krijgen van dit probleem. Aan de ambtenaren hebben we gevraagd een analyse te doen van alle onbewoonbaarverklaringen op basis van de Vlaamse Wooncode, in de periode 2001-2002. Het gaat hier wel duidelijk over de administratieve procedure. Deze bevraging dateert immers al van bijna een jaar geleden. Toen hadden we nog niet voldoende gegevens van de Vlaamse Wooninspectie om die er bij te betrekken.

Ik wil even het onderscheid maken tussen de administratieve en de strafrechtelijke procedure. De administratieve procedure is voornamelijk gebaseerd op klachten van huurders en bewoners, eventueel ook van huurdersdiensten of andere welzijnsdiensten. De strafrechtelijke procedure houdt in dat de Vlaamse Wooninspectie optreedt en de overheid het initiatief neemt om een controle uit te voeren.

Ik zal nu een analyse presenteren van de op de Vlaamse Wooncode en op de administratieve procedure gebaseerde onbewoonbaarverklaringen.

Deze analyse bestaat uit de resultaten van een kwantitatieve en een kwalitatieve bevraging. Aangezien de steden en gemeenten momenteel niet systematisch registreren wat met de bewoners van de onbewoonbaar verklaarde woningen gebeurt, hebben we de bevoegde ambtenaren gevraagd hun dossiers eens na te kijken en aan de socialehuisvestingsmaatschappijen (SHM's), de sociaalverhuurkantoren (SVK's) en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW's) te vragen of ze die mensen eventueel kennen. Het uitpluizen van die 300 tot 400 dossiers biedt ons een beter inzicht in deze problematiek. Concreet gaat het om de op basis van de Vlaamse Wooncode onbewoonbaar verklaarde woningen in veertien Vlaamse steden.

In totaal gaat het om een negenhonderdtal onbewoonbaar verklaarde woningen. De grote meerderheid van deze woningen, 77 percent, bevindt zich te Antwerpen en te Gent. In de twee onderzochte jaren worden in elk van deze twee steden een driehonderdtal woningen onbewoonbaar verklaard. Met 14 percent vormen de steden Oostende en Mechelen een middengroep. In de twee onderzochte jaren worden in deze twee steden een zestigtal woningen onbewoonbaar verklaard. De andere steden zorgen voor 8 percent van de onbewoonbaar verklaarde woningen. Gemiddeld worden in deze steden in de twee onderzochte jaren zeven woningen onbewoonbaar verklaard.

Uit de resultaten van onze bevraging hebben we een profiel van de betrokken huurders kunnen samenstellen. Ik begin met het gezinsdemografisch profiel.

55 percent van de huurders heeft de Belgische nationaliteit. 37 percent is van etnisch vreemde origine. Een klein gedeelte van de betrokkenen is asielzoeker of verblijft illegaal in het land. Van ongeveer 7 percent is de nationaliteit niet bekend.

Uit deze cijfers komt het verschil tussen de administratieve en de strafrechtelijke procedure duidelijk naar voren. Aangezien de administratieve procedure op klachten is gebaseerd, ligt het aandeel van de vreemdelingengroep hier een stuk lager dan in de cijfers van de Vlaamse Wooninspectie. Vreemdelingen klagen minder snel. Dat geldt uiteraard zeker voor diegenen die zich in een precarie administratieve positie bevinden.

De helft van de betrokken huurders is alleenstaand. 16 percent maakt deel uit van een eenoudergezin. 17 percent maakt deel uit van een tweeoudergezin met kinderen. 6 percent maakt deel uit van een gezin zonder kinderen. Van 11 percent van

de huurders is het gezinstype niet bekend. Uit deze cijfers blijkt dat minstens 66 percent van de huurders deel uitmaakt van een gezin met één inkomen. Vergeleken met de privé-huurmarkt, is er sprake van een oververtegenwoordiging van de eenoudergezinnen.

De meerderheid van de huurders is relatief jong, namelijk jonger dan 41 jaar. Ongeveer een kwart bevindt zich in de leeftijdsgroep tussen 41 en 60 jaar. Een relatief klein percentage is ouder dan 60 jaar. Van 10 percent van de huurders is de leeftijd niet bekend. Vergeleken met de sociale huursector, is er sprake van een oververtegenwoordiging van de jongere bewoners en van een ondervertegenwoordiging van de oudere bewoners. Dat laatste is uiteraard positief. Slechts een klein aantal oudere mensen woont in een onbewoonbare woning.

De bewoners van een door de burgemeester onbewoonbaar verklaarde woning moeten deze woning in principe verlaten. Aangezien het gebrek aan alternatieven hierbij vaak een probleem vormt, gedogen een aantal steden en gemeenten de tijdelijke bewoning van deze panden. Ze geven de huurders de tijd om een andere woning te zoeken.

Gemiddeld blijven de huurders nog een halve maand tot negen maanden in de onbewoonbaar verklaarde woning wonen. In sommige gevallen blijven ze langer dan een jaar. De huurders mogen nog een tijdje in de woning blijven wonen. Gedurende die periode worden ze aan veiligheids- en gezondheidsrisico's blootgesteld. Ze wonen op dat ogenblik tenslotte in een onbewoonbaar verklaarde woning.

We hebben tevens nagekeken waar al de huurders na de onbewoonbaarverklaring van hun woning terecht komen. Een derde komt op de privé-huurmarkt terecht. 14 percent wordt in een woning uit het publieke patrimonium geherhuisvest. Het publieke patrimonium omvat huurwoningen van het OCMW, van de gemeente, van een socialehuisvestingsmaatschappij (SHM) of van een sociaalverhuurkantoor (SVK). De door een sociaalverhuurkantoor beheerde huurwoningen nemen slechts 0,2 percent in beslag. De huurwoningen van de OCMW's zorgen voor 1 percent van de gevallen. De gemeentelijke huurwoningen zorgen voor 4 percent van de gevallen. De sociale huurwoningen staan in voor 9 percent van de herhuisvestingen. Noodopvang wordt weinig aangewend. Slechts 0,5 percent van de huurders komt eerst in een transitwoning terecht. Op het moment van de bevraging woonde 8 percent van de huurders nog steeds in de onbewoonbaar verklaarde woning. 11 percent van

de huurders is op diverse andere plaatsen terechtgekomen. Zij zijn bijvoorbeeld bij familie of bij vrienden ingetrokken. Van 29 percent van de huurders weten we niet waar ze zijn terechtgekomen, maar dat is vermoedelijk op de privé-huurmarkt. 5 percent van de onbewoonbaar verklaarde panden was op het ogenblik van de onbewoonbaarheidverklaring niet bewoond. Een zeer klein aandeel is door een extern OCMW geherhuisvest. In dit laatste geval gaat het steeds om asielzoekers.

Dat cijfermateriaal is als basis voor de kwalitatieve bevraging gebruikt. We hebben de huisvestingsambtenaren gevraagd welke problemen zich stellen en welke mogelijke oplossingen zij kennen. We hebben ons hierbij niet tot het pure herhuisvestingsprobleem beperkt. We hebben vragen over de globaliteit van de woonkwaliteitsbewaking gesteld. We willen alle elementen kennen die tot een verbetering van de woonsituatie van de huurders kunnen leiden.

Steden en gemeenten beschikken over twee kanalen om de bewoners van deze panden te herhuisvesten. Ze kunnen gebruik maken van het publiek patrimonium en ze kunnen de huurders door middel van de huursubsidies van het Vlaamse Gewest naar de privé-huurmarkt leiden. In de praktijk blijken deze theoretische kanalen echter vaak verstopt.

Herhuisvesting in het publieke patrimonium betekent vaak dat mensen op een lange wachtlijst worden geplaatst. De prioriteitsregel voor de bewoners van onbewoonbare woningen in de sociale huisvesting is te restrictief. De woning moet namelijk bepaalde ernstige gebreken vertonen. Deze prioriteitsregel is zo restrictief bepaald, dat minder dan 2 percent van de betrokkenen effectief voorrang krijgen.

Het huursubsidiestelsel dateert van 1991. Het is nooit aan de woonkwaliteitsbewakingselementen van de Vlaamse Wooncode van 1998 aangepast. Slechts 6 percent van de momenteel toegekende huursubsidies zijn op een onbewoonbaarverklaring gebaseerd. De huursubsidies worden momenteel vooral toegekend aan bejaarden, aan personen met een handicap, aan daklozen en aan personen die een te kleine woning bewonen. Huursubsidies worden evenmin toegekend in het geval van ongeschiktheid van een woning.

Momenteel wordt 14 percent van de bewoners van een onbewoonbaar verklaarde woning in het publieke patrimonium geherhuisvest en komt 17 percent van die bewoners door middel van huursubsidi-

dies in een betere woning op de privé-huurmarkt terecht. Nauwelijks een derde van de bewoners wordt echt in een kwalitatieve en betaalbare woning geherhuisvest.

Indien een stad of een gemeente er effectief in slaagt de bewoners een goed alternatief aan te bieden, spreken we over een resultaatsgebonden herhuisvesting. Slechts enkele steden en gemeenten slagen hierin. Bovendien gebeurt dit steeds op een andere manier.

Kortrijk beschikt over het grootste sociaalverhuurkantoor van Vlaanderen. Dit sociaalverhuurkantoor, dat 260 woningen beheert, biedt de bewoners een goed alternatief. In Brugge is een sociale huisvestingsmaatschappij bereid om de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor elke bewoner van een onbewoonbaar verklaarde woning systematisch een afwijking aan te vragen. In Leuven wordt geen enkele woning op basis van de Vlaamse Wooncode onbewoonbaar verklaard. Het Leuvense stadsbestuur baseert zich op de nieuwe gemeentewet, die eigenlijk voor acute situaties is bedoeld. De bewoners van woningen die op basis van de nieuwe gemeentewet onbewoonbaar zijn verklaard, krijgen wel voorrang in de sociale huisvesting. Op die manier slaagt het stadsbestuur er in de bewoners redelijk snel te herhuisvesten. In Izegem is voor een combinatie van noodopvang en intensieve begeleiding gekozen. Bovendien zijn de laatste twee jaar in Izegem slechts vijf woningen onbewoonbaar verklaard.

De resultaatgebondenheid wordt in feite door de beschikbaarheid van werkbare herhuisvestingskanalen bepaald.

De bevroegde huisvestingsambtenaren vinden dat de Vlaamse overheid de herhuisvestingskanalen weer werkbaar moet maken. De prioriteitsregel in de sociale huisvesting is veel te streng. Nauwelijks 2 percent van de bewoners komt hiervoor in aanmerking. In het ontwerp van nieuw sociaal huurbesluit van mei 2003 is een versoepeling opgenomen. Die versoepeling geeft aan de bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen en aan de bewoners van ongeschikte woningen voorrang indien hun woning met minstens twee problemen van categorie 3 kampt of minstens 50 strafpunten heeft gekregen.

Het woonverbod kwam daar pas al ter sprake. Het gaat over garageboxen, lege fabrieken, stallen en zo meer.

De aanpassing van het huursubsidiestelsel van het Vlaamse Gewest is nodig. Het stelsel is zeer oud. Een actualisatie en een verruiming zijn dringend nodig. Ik heb een aantal algemene principes opgeschreven over een mogelijk te volgen richting. De inkomensvoorwaarde en bezitsvoorwaarde moeten parallel worden gesteld aan deze voor sociale huisvesting. Nu is de inkomensvoorwaarde om in aanmerking te komen voor huursubsidie heel laag, namelijk ongeveer 11.000 euro. De grootte van de tegemoetkoming kan afhankelijk worden gesteld van het inkomen. Nu is de gemiddelde huursubsidie per maand 75 euro. Dat is heel weinig om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te kunnen financieren. De huursubsidie kan beter worden geënt op de Vlaamse Wooncode, in plaats van op de Huisvestingscode, met name voor het verlaten van onbewoonbare, overbewoonde en ongeschikte woningen met heel veel strafpunten. Een zwak punt is nu dat de huurprijs van de woning waarnaar moet worden verhuisd, niet welvaartsgevoelig werd gemaakt. De maximale huurprijs is nog steeds dezelfde als in 1991, namelijk 371 euro. Het is heel moeilijk om daarmee nog een goede huurwoning te betalen.

In het kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, het nieuwe centrum voor onderzoek, werd net een onderzoek gestart over het huursubsidiestelsel, waarin al deze criteria worden bekeken en worden getoetst op hun effectiviteit en op de effecten ervan. De algemene principes die ik opsom, moeten nog verder worden uitgewerkt in het onderzoek.

Hoe gaan steden en gemeenten om met de huurders ? Wat houdt woonbegeleiding in ? Woonbegeleiding wordt gedefinieerd als het opvolgen van de huurders na het besluit tot onbewoonbaarverklaring. Weet men wat met die mensen gebeurt en worden ze nog begeleid ? In de actuele woonbegeleiding kunnen twee niveaus worden onderscheiden.

Enerzijds is er een woonbegeleiding die zich beperkt tot het verstrekken van informatie en advies op vlak van herhuisvesting. Dat wil zeggen : het inschrijven van de bewoners op de wachtlijsten van de socialehuisvestingsmaatschappij, het sociaalverhuurkantoor, uitleg geven over het stelsel van huursubsidie, administratieve begeleiding en eventueel het ter beschikking stellen van een databestand van vrijstaande huurwoningen op de privéhuurmarkt, of het contacteren van een socialehuisvestingsmaatschappij of een sociaalverhuurkantoor. Anderzijds is er de resultaatsgebonden woonbegeleiding. Die houdt in dat de huurders worden begeleid tot er een andere, betaalbare kwalitatieve

woning wordt gevonden. In de praktijk slagen slechts vier steden daarin.

Er is een gebrek aan werkbare huisvestingskanalen en het niveau van de woonbegeleiding wordt door vele steden en gemeenten zelf niet hoog ingeschat. Ze stellen dat ze niet meer kunnen doen dan wat informatie en advies verstrekken, maar dat ze geen alternatief kunnen bieden. Het vangnet van de theoretische herhuisvestingskanalen wordt als een lege doos beschouwd.

Indien de huisvestingskanalen worden aangepast, is het, naast een prioriteitsregeling in sociale huisvesting en aanpassing van het huursubsidiestelsel, belangrijk voor de steden en gemeenten dat die ook worden gekoppeld aan een informatieplicht en een woonbegeleidingsplicht. Als die kanalen er zijn, is het belangrijk dat ze goed worden begeleid.

Hoe de woonbegeleidingsplicht en de informatieplicht moeten worden uitgevoerd, hebben we nog niet bepaald. Alles gebeurt het best in onderling overleg met de lokale actoren. Het initiatief kan in handen zijn van de gemeente, van het OCMW, van een sociaalverhuurkantoor of een socialehuisvestingsmaatschappij. Het is niet aan ons om dit vast te leggen.

Ik stap nu over op het onderdeel preventie. Wat gebeurt er met de woningen die op de inventaris staan ? We proberen om die woningen opnieuw in orde te krijgen via andere zaken dan enkel de heffing op leegstand en verkrotting. Een aantal steden en gemeenten hebben initiatieven om verhuurders aan te zetten tot herstellen van de gebreken tijdens of voor de procedure. Ze kunnen een inspiratiebron vormen voor het verfijnen van de regelgeving.

In Mechelen bestaat een procedure van een schriftelijke aanmaning bij het vooronderzoek om voor bepaalde risico's aan te dringen op een snel herstel. Het gaat daarbij over echte veiligheidsrisico's zoals CO-vergiftiging, elektrocutie en gevaar voor brand. In Roeselare en Leuven worden tijdens de procedure van ongeschikt- en onbewoonbaarheid via een besluit van de burgemeester dringende werken opgelegd. Het voordeel hiervan is dat de risico's op CO-vergiftiging, elektrocutie, ontploffing en brand – de toppers van veiligheidsrisico's bij onbewoonbare woningen – snel kunnen verdwijnen voor de bewoners. Die procedure blijkt in de steden te werken. Het gaat voornamelijk over herstellingen of gebreken die vaak op heel korte termijn kunnen worden opgelost, die niet echt duur zijn en waarbij op de verhuurder druk kan worden uitgeoefend via

de mogelijke heffing. Het is ook een voordeel dat in sommige gevallen herstellingswerken kunnen worden uitgevoerd zonder dat de bewoners de woning hoeven te verlaten.

We stellen als maatregel voor datgene wat in sommige steden en gemeenten proefondervindelijk werd ontwikkeld. Binnen de huidige procedure voor ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, zou een facultatieve fase kunnen worden ingevoegd voor het opleggen van dringende werken, op kosten van de onwillige verhuurder. In de Vlaamse Wooncode zou een woonverbod kunnen worden ingeschreven voor gebouwen die niet bestemd zijn voor bewoning, zoals stallen, garageboxen en dergelijke. Er kan een premiestelsel worden ontwikkeld dat specifiek is gericht op de veiligheids- en gezondheidsrisico's, namelijk CO-gevaar, elektriciteitsrisico's en vochtproblemen. Een aantal van deze voorstellen werden ongeveer één jaar geleden verzameld en een aantal voorstellen werd al gedeeltelijk gerealiseerd. De verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) werd uitgebreid met premies voor deze specifieke gezondheidsproblemen en gebreken.

Wat de recuperatie van woningen op de inventaris leegstand en verkrotting voor de woningmarkt betreft, moet ik wijzen op onze doelstelling. We willen voorkomen dat de woningen op de inventaris blijven staan en daardoor verloederen en rijp worden voor de sloop. We zouden de verhuur van deze woningen onder een sociaal stelsel kunnen stimuleren.

De curatieve werking en de recuperatie van woningen op de inventaris, staan in feite nog volledig in hun kinderschoenen. Nog niet zoveel steden en gemeenten zijn ermee bezig. In Mechelen, Antwerpen en Lier is er een actief aanschrijfbeleid. Voor de woningen die op de inventaris werden geplaatst, wacht men niet gewoon af tot mensen de boete in de bus krijgen, maar worden eigenaars effectief aangeschreven met de vraag wat ze met de woning zullen doen. Eventueel kan advies worden gegeven over renovatie of kan er na twee jaar worden gecontroleerd of al iets is veranderd aan de situatie van die woningen.

Voor de renovatiehuurovereenkomsten en het sociaal beheer, is Antwerpen in 2003 als eerste gestart met het sociaal beheer. Het is een proefproject. De eigenaars van 80 woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard en waarvoor de werken niet werden uitgevoerd binnen de wettelijke termijn, werden aangeschreven. De overgrote meerderheid van de eigenaars meldde actie te

zullen ondernemen of te zullen renoveren. Ongeveer 16 eigenaars reageerden niet, maar bij een tweede contact bleek dat ze waren gestart met de renovatie of dat ze een bouwvergunning hadden aangevraagd. Ze hadden de huisvestingsdienst gewoon niet verwittigd. Enkele huizen waren rijp voor de sloop. Het had geen zin om te proberen ze te renoveren. Uiteindelijk werden drie woningen van de 80 die in aanmerking kwamen, in sociaal beheer genomen. Dat lijkt misschien weinig, maar de balans is positief aangezien het overgrote deel van de eigenaars van die 80 woningen tot actie is overgegaan.

Ten tijde van de bevraging kwam uit Brugge de reactie dat één testcase zou gebeuren. In Izegem is er een renovatieproject aan de gang in samenwerking met het sociaalverhuurkantoor. Het wordt financieel ondersteund door de provincie West-Vlaanderen. In het algemeen kunnen we stellen dat de steden en gemeenten niet echt ervaring hebben met het beheren van woningen. De activiteit wordt meestal gesitueerd binnen de werkingssfeer van de sociaalverhuurkantoren.

Op het niveau van het Vlaamse Gewest bestaat er een subsidiekanaal : 'projectsubsidies voor renovatie van woningen op de inventaris'. Sinds 2000 waren er slechts twee aanvragen. Het subsidiekanaal wordt dus eigenlijk niet aangeboord. Het belangrijkste knelpunt is dat de projectsubsidie heel langdurig en heel arbeidsintensief is en dus eigenlijk niet is afgestemd op de noden van de privé-huurmarkt. De hele procedure voor renovatie in ruil voor sociale bewoning, duurt één jaar. Van een verhuurder kan niet worden verwacht dat hij zo lang wacht.

We stellen voor om een actievere opvolging te organiseren van de panden op de inventaris, want dat blijkt voor een stuk te werken. Op het vlak van sociaal beheer is er nu eindelijk de proeffunctie van de stad Antwerpen. We hebben dus een eerste ervaring. Onze mensen in Brussel stonden in voor een erg actieve opvolging en ondersteuning. Aan de andere steden hebben we laten weten dat als ze willen starten met sociaal beheer, ze een beroep kunnen doen op onze mensen in Brussel. Het gaat immers over een niet zo makkelijke procedure. Een intensieve begeleiding is, zeker bij de start, wel nodig.

Het laatste punt is het herzien van het actuele systeem van projectsubsidies. Het is niet echt afgestemd op de noden van de privé-huurmarkt. De projectsubsidies kunnen dus worden herzien of er kan worden geopteerd voor een alternatief premie-

stelsel. We denken dat dit laatste het meest efficiënte is.

Ik kom tot het laatste punt : een stimulerend beleid, gericht op de privé-huurmarkt. Dat ontbreekt tot nu toe in grote mate. Een neveneffect van een woonkwaliteitsbewaking is dat na renovatie de huurprijzen stijgen. Dat wordt nu niet opgevangen door middel van preventieve en stimulerende maatregelen op niveau van het Vlaamse Gewest. Tal van woningen op de privé-huurmarkt die aan renovatie toe zijn, staan nog niet op de inventaris. Als er niets aan deze woningen gebeurt, zullen die wel op de inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar terechtkomen. Het cijfer van woningen op de privé-huurmarkt die in slechte staat zijn, wordt geraamd op 117.000.

Het enige stimulerende beleid, gericht op de privé-huurmarkt dat tot nu toe werd gevoerd, is de ondersteuning van de sociaalverhuurkantoren. Eind 2002 beheerden die sociaalverhuurkantoren ongeveer 3.000 woningen. Er was een bijna unanieme vraag naar de uitbreiding van de werkingsmogelijkheden van de sociaalverhuurkantoren. Dat is deels gerealiseerd via een nieuw besluit van 2004, waarbij de werkingsbudgetten werden verhoogd en in een subsidiëring per beheerde woning wordt voorzien.

Een ander punt is het ontwikkelen van een aangepaste ondersteuning van de renovatiewerken door de sociaalverhuurkantoren. Hiervoor is tot nu toe een eerste, weliswaar beperkte, aanzet gerealiseerd via de vernieuwde VAP, waar verhuurders die een woning verhuren via een sociaalverhuurkantoor een beroep op kunnen doen.

Een laatste punt is dat er geen premiestelsel ontwikkeld is dat zich specifiek richt op verhuurders. Het zou interessant zijn om te onderzoeken of een voorwaardelijk premiestelsel ter subsidiëring van renovatie, voor eigenaars-verhuurders zinvol zou zijn. Het is voorwaardelijk in het opzicht dat het is gekoppeld aan huurprijzenbeheersing en sociale verhuring. Zo koppel je kwaliteitsbewaking aan het verruimen van het segment van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op de privé-huurmarkt.

Ik kom tot de globale conclusie. Woonkwaliteitsbewaking bestaat nu ongeveer zes jaar. We hebben het afgelopen jaar enkele rapporten klaargestoomd. We beschikken nu over enige praktijkervaring en gegevensmateriaal, waardoor we op een gefundeerde manier een oordeel kunnen vellen. Het beleid inzake woonkwaliteitsbewaking is tot op heden vooral gericht op de verbetering van het

woonpatrimonium : het zoeken van gebreken aan de woning, wat we zeer effectief kunnen doen aan de hand van het technisch verslag, en een verbetering van het patrimonium via een sanctionerend instrument, namelijk de heffing.

Globaal kunnen we zeggen dat de woonkwaliteitsbewaking succesvol is geweest. In de periode van 1996 tot eind 2003 zijn ongeveer 7.000 woningen geregistreerd als ongeschikt of onbewoonbaar, waarvan er ongeveer de helft werden geschrapt van de inventaris. Kwaliteitsbewaking is succesvol in het saneren van het slechtste segment in de privé-huurmarkt. Hiermee moeten we uiteraard doorgaan, en nog op een versterkte wijze.

Het beleid gericht op de verbetering van de woon-situatie van de huurders, moet worden bijgestuurd. Het is onvoldoende ontwikkeld gebleven. Het recht op wonen, door een herhuisvesting in een betaalbare en kwaliteitsvolle woning met woonzekerheid, is voor bewoners van ongeschikte of onbewoonbare woningen slechts in zeer beperkte mate waargemaakt.

De conclusie van het geheel : het acute herhuisvestingsprobleem is prioritair. De herhuisvestingskanalen moeten opnieuw werkbaar worden gemaakt. De werkingsmogelijkheden van de sociaalverhuurkantoren, vooral op het vlak van renovatie, moeten worden uitgebreid. Voor de huurdersbonden moet er een volledig dekkend netwerk over heel Vlaanderen komen. Ten slotte moet er een stimulerend beleid worden gevoerd waarbij renovatieactiviteiten op de privé-huurmarkt worden ondersteund, steeds in voorwaardelijke vorm, namelijk gekoppeld aan huurprijsbeheersing en sociale verhuring.

De voorzitter : Ik dank de sprekers voor hun omstandige en duidelijke toelichting. Ik hoop dat de nieuwe elementen waarover we nu beschikken, van die aard zullen zijn om de documenten die u hebt ontvangen, beter te kunnen interpreteren en naar best vermogen aan te wenden bij uw verdere parlementaire werkzaamheden.

De verslaggever,

Veerle HEEREN

De voorzitter,

Jan PENRIS