



VLAAMSE WOONINSPECTIE

JAARVERSLAG 2015

*Woningkwaliteit en handhaving
onder één dak*

Woningkwaliteitsbewaking

- Artikel 23 Gw. – artikel 3 Vlaamse Wooncode: grondrecht op wonen.
- Titel III Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitsbewaking
- Artikel 5 Vlaamse Wooncode: minimale kwaliteitsvereisten voor alle woningen in Vlaanderen.
- Handhaving via administratieve en strafrechtelijke procedure.



Woningkwaliteitsbewaking

- Administratieve procedure: na een kwaliteitsonderzoek wordt de burgemeester geadviseerd om een woning ongeschikt/onbewoonbaar te verklaren, waarna deze wordt geïnventariseerd.
 - Plicht tot herstel.
 - Heffing als stimulans voor herstel.
- Door Wonen-Vlaanderen en gemeenten.



Woningkwaliteitsbewaking

- Strafrechtelijke procedure: verhuurders van krotwoningen verbaliseren met het oog op strafrechtelijke vervolging.
 - Wooninspecteur, parketten en strafrechtbanken.
- Bijkomend: ook herstel nastreven via de herstellvordering.



Wat doet de Vlaamse Wooninspectie?

- Controles naar de kwaliteit van verhuurde, ter beschikking gestelde of te huur gestelde woningen.
- Proces-verbaal opstellen → strafrechtelijk
- Optreden tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur → prioriteitenlijst



Doelstelling Vlaamse Wooninspectie

Bijdragen tot bestraffen van krotverhuurders

- Proces-verbaal opstellen
- Eigenaar verhoren
- Huurders verhoren
- Vermogensvoordeel berekenen
- ...

Bijdragen tot verbeteren van de woningkwaliteit in Vlaanderen

- Herstelvordering opstellen
- Controle van de uitvoering van de werken
- Woning geschikt verklaren



Prioriteiten Wooninspectie

- Ongeschikte en onbewoonbare woningen die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden.
- Woningen met ernstige veiligheidsrisico's voor de bewoners.
- Op vraag van de gerechtelijke instanties.

→ Kwantitatief een minderheid.



Bestrafen van krotverhuurders

- Gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of geldboete van 500 tot 25.000 euro
- Verbeurdverklaring huurgelden
- Verbeurdverklaring onroerend goed indien combinatie met huisjesmelkerij



Verbeteren van de woningkwaliteit

- Rechterlijke veroordeling tot herstel
- Binnen een bepaalde termijn (max. 2 jaar)
- Onder verbeurte van een dwangsom per dag vertraging



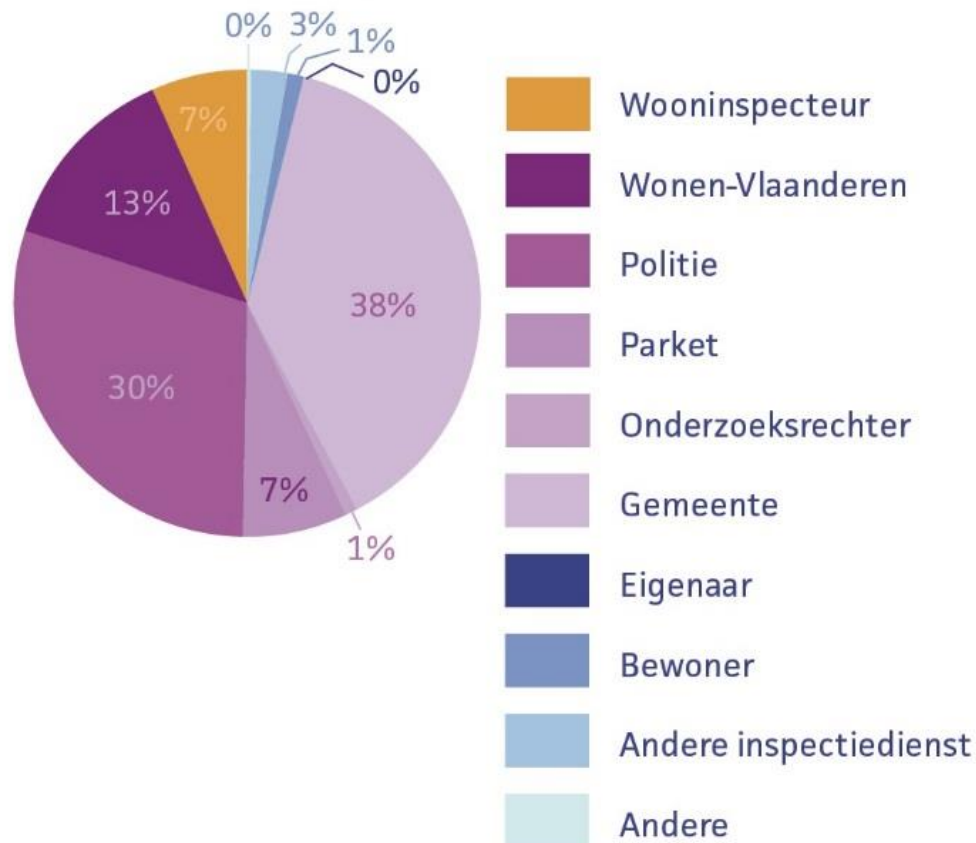
Vaststellingen op het terrein

Werkjaar	Aantal geverbaliseerde panden	Aantal geverbaliseerde woonentiteiten
1+2	188	550
3	193	666
4	199	798
5	252	815
6	264	757
7	442	1.462
8 ¹³	787	2.390
9 – 2010	732	2.219
10 – 2011	746	1.999
11 – 2012	712	1.849
12 – 2013	791	2.013
13 – 2014	811	2.137
14 – 2015	836	1.891
TOTAAL	6.953	19.546



Vaststellingen op het terrein

Initiatief - aanvankelijke acties



Vaststellingen op het terrein

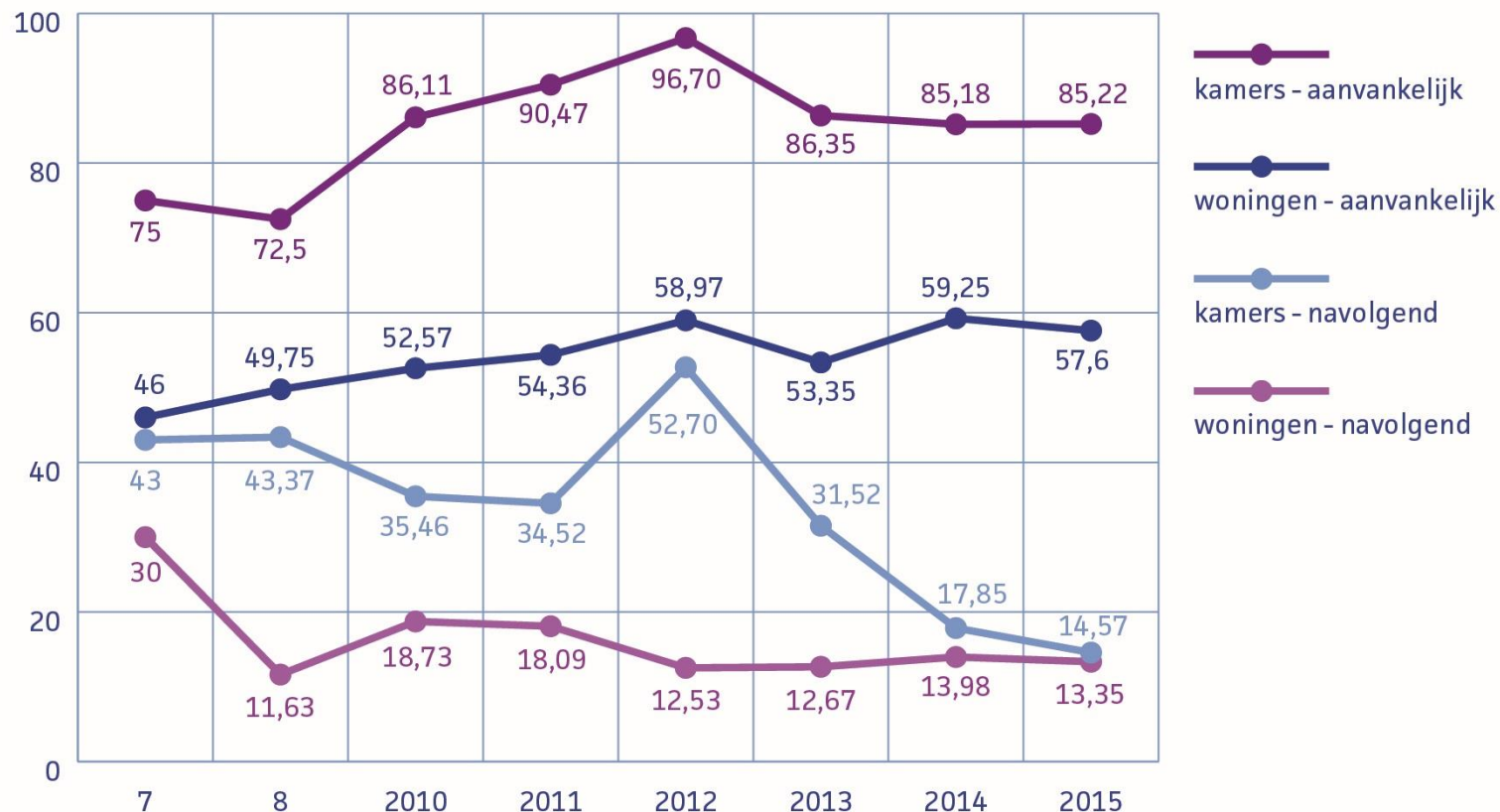


Vaststellingen op het terrein



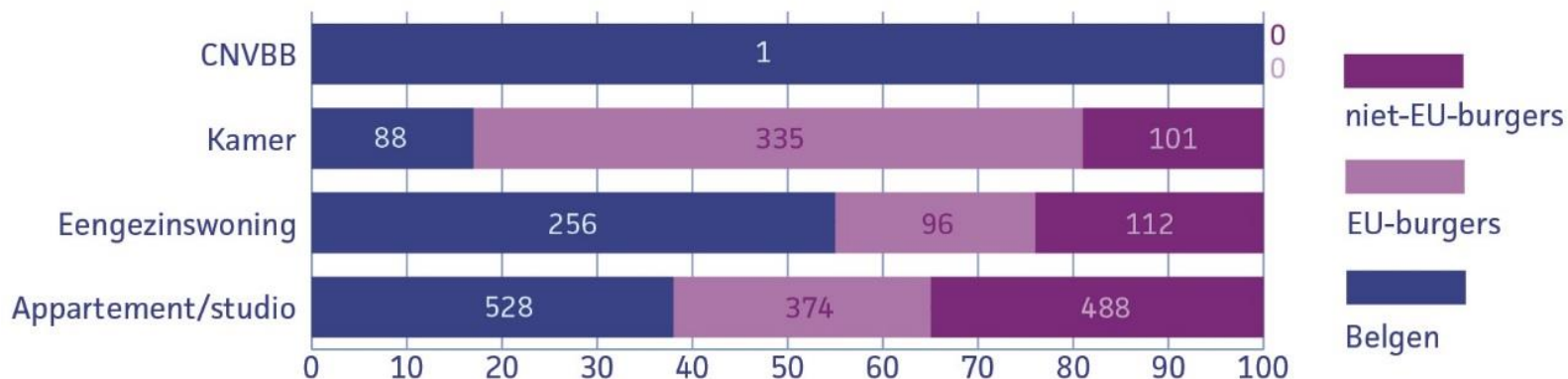
Vaststellingen op het terrein

Overzicht gemiddeld aantal strafpunten

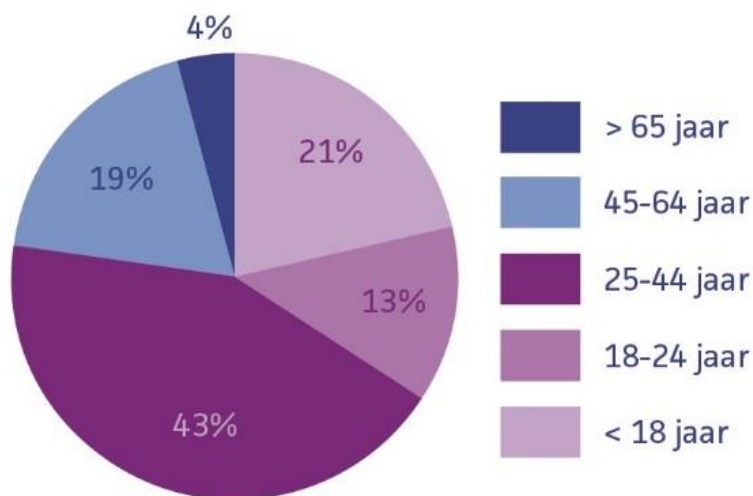


Vaststellingen op het terrein

Nationaliteit bewoners volgens woningtype



Leeftijd bewoners



Herstelvorderingen

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



Resultaten

- 106 strafrechtelijke uitspraken, waarvan 73 definitief
- 71 definitieve veroordelingen
- In 52 gevallen werden huurgelden verbeurd verklaard (50 effectief – 2 met uitstel)
- In 3 gevallen werd het pand verbeurdverklaard (3 effectief)



Strafrechtelijk gevolg

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



Strafrechtelijk gevolg

- Veroordeling landbouwer



- Veroordeling recidivist:
 - Vonnis 28 juni 2010
 - Vonnis 18 november 2015: effectieve gevangenisstraf van 2 jaar en effectieve geldboete van € 5.000 (x6), ontzetting uit de rechten voor 5 jaar.



Verbeteren woningkwaliteit

101 uitspraken over
herstelvorderingen

58
opgelegd

40 zonder
voorwerp

3
afgewezen



Resultaten

- Totale herstellerverwezenlijkingen

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



Resultaten

Panden en woonentiteiten hersteld



Elke woning in het Vlaamse Gewest moet een minimale kwaliteit hebben. Daarom legde de Vlaamse overheid minimale normen vast waar elke woning moet aan voldoen.

Deze minimale normen hebben onder meer betrekking op:

- minimale sanitaire voorzieningen (toilet met waterspoeling, bad of douche,...)
- voldoende en veilige verwarmingsmogelijkheid van de woning
- voldoende verluchtingsmogelijkheden van de woning en voldoende natuurlijke lichtinval
- een veilige elektrische en/of gasinstallatie
- stabiliteit van de woning
- basisafwerking en de afwezigheid van vochtproblemen
- voldoende oppervlakte (minstens 18m² voor één persoon, minstens 27m² voor twee personen,...)

De gemeenten en de Vlaamse overheid controleren de kwaliteit van de woningen en de burgemeester kan een verkrotte woning na advies van een Vlaamse ambtenaar ongeschikt of onbewoonbaar verklaren.

Een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning komt op een inventaris terecht en na een jaar dient hiervoor een heffing betaald te worden.

Meer info over de herstellordering bij de provinciale afdelingen:

Wooninspectie Antwerpen

Lange Kievitstraat 111-113 bus 55, 2018 Antwerpen

Tel. 03/224 65 82

wooninspectie.antwerpen@rwo.vlaanderen.be

Wooninspectie Limburg

Koningin Astridlaan 50 bus 1, 3500 Hasselt

Tel. 011/74 21 85

wooninspectie.limburg@rwo.vlaanderen.be

Wooninspectie Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 93, 9000 Gent

Tel. 09/276 25 20

wooninspectie.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Wooninspectie Vlaams-Brabant

Diestsepoort 6 bus 93, 3000 Leuven

Tel. 016/66 59 60

wooninspectie.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be

Wooninspectie West-Vlaanderen

Koning Albert I-laan 1/2 bus 94, 8200 Brugge

Tel. 050/24 83 00

wooninspectie.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Algemene info over bouwen en verbouwen: 1700

Verantwoordelijke uitgever:

Kristiaan Vanderbiesen, p/a Koning Albert II-laan 19 bus 22
1210 Brussel



Er werd tegen u een herstellordering opgesteld. Wat nu?



Resultaten

- Totale herstelverwezenlijkingen

	Opgestelde aanvankelijke PV's	Opgestelde herstelvorderingen	Uitgevoerde herstelvorderingen
Appartementen en studio's	45,44%	42,16%	61,11%
Eengezinswoningen	12,04%	8,21%	13,58%
Kamers	42,41%	48,90%	25,31%
CNVBB	0,11%	0,74%	0,00%



Resultaten

- Register van herstellvorderingen

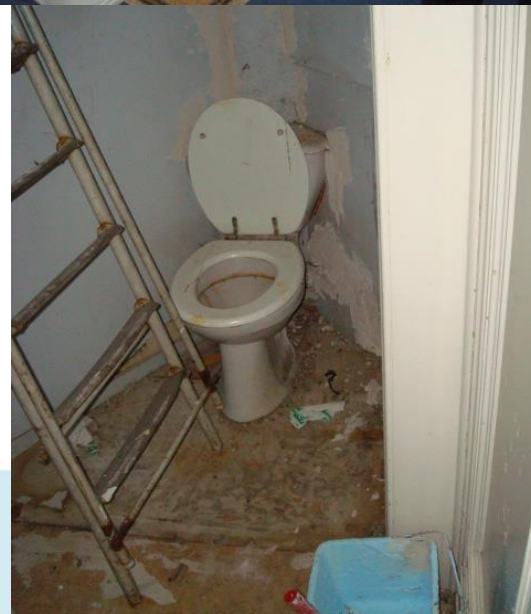
Register herstellvorderingen

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

- 2016:
 - 279 herstellvorderingen opgesteld
 - 283 herstellverwezenlijkingen



Resultaten



Resultaten



Proefproject terugvordering herhuisvestingskosten

- Proefproject afgelopen: er worden geen nieuwe dossiers meer opgestart – wel nog bezig met terugvordering.
- 20 dossiers afgesloten
- 6 dossiers nog lopende
- Algemene evaluatie: project wordt positief geëvalueerd door gemeente en Herstelfonds



Proefproject terugvordering herhuisvestingskosten

- Kosten herhuisvesting werden voorgeschoten door het Herstelfonds - niet-invorderbare kosten worden gedragen door het Herstelfonds
- Financieel:
 - € 104.003,84 aan kosten voorgeschoten
 - € 82.035,46 reeds ingevorderd
 - € 21.968,38 staat nog open



Proefproject terugvordering herhuisvestingskosten

- Op basis van het proefproject werd een handleiding voor de gemeenten opgesteld.
 - Deel 1: herhuisvesting
 - Deel 2: terugvordering van herhuisvestingskosten
- Op basis van het proefproject en cassatierechtspraak uitgelokt door de stad Antwerpen zal artikel 17*bis* Vlaamse Wooncode worden aangepast (verzameldecreet)



Evaluatie: 2015

- 836 panden geverbaliseerd
- 283 panden hersteld
 - Herstelvordering is nu 10 jaar in werking
 - Zeer krachtig instrument om de woningkwaliteit te verbeteren.
- In 2015 een goed evenwicht tussen aantal nieuwe controles en hercontroles.



Evaluatie: 2015

- Gerechtelijk gevolg: vrees voor verdere besparingen bij Justitie
- Vaak melding van 'overlastpanden': vallen meestal niet binnen de prioriteiten van Wooninspectie.



Toekomst: 2016

- Verder inzetten op opvolging herstellvorderingen om woningkwaliteit te verbeteren.
- Pleidooi voor stabiliteit in de kwaliteitsnormen.
- Wooninspectie werd vanaf 2016 ter beschikking gesteld van Wonen-Vlaanderen
- Na opheffing Inspectie RWO: overgang naar Wonen-Vlaanderen met behoud voor onafhankelijkheid.

