



Vlaams
Parlement

ingediend op **876** (2015-2016) – Nr. 1
22 augustus 2016 (2015-2016)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Mercedes Van Volcem en Valerie Taeldeman

over het jaarverslag 2015
van de Vlaamse Wooninspectie

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Dirk de Kort, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Christian Van Eyken.

INHOUD

1. Toelichting door Dorien Van Cauwenberge, coördinator Woningkwaliteit, afdeling Wonen, Agentschap Wonen-Vlaanderen	4
1.1. Woningkwaliteitsbewaking in Vlaanderen	4
1.2. Conformiteitsonderzoeken	4
1.3. Administratieve procedures inzake ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	5
1.4. Toekennen van conformiteitsattesten	6
1.5. Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.....	6
1.6. Kencijfers 2015	7
2. Toelichting door Tom Vandromme, hoofdcoördinator Vlaamse Wooninspectie	7
2.1. Woningkwaliteitsbewaking	7
2.2. Taken van de Vlaamse Wooninspectie.....	7
2.3. Doelstellingen van de Vlaamse Wooninspectie.....	8
2.4. Prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie	8
2.5. Vaststellingen op het terrein	9
2.6. Herstelvorderingen	9
2.7. Resultaten.....	9
2.8. Toelichting bij het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten	10
3. Vragen van de commissieleden.....	10
4. Antwoorden van Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding	11
5. Antwoorden van Dorien Van Cauwenberge over administratieve procedures en het inventarisbeheer.....	12
6. Antwoorden van Tom Vandromme over de strafrechtelijke procedure	13
Gebruikte afkortingen	15
Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen organiseerde op 16 juni 2016 een gedachtewisseling over het jaarverslag 2015 van de Vlaamse Wooninspectie 'Woningkwaliteit en handhaving onder één dak'.

De toelichtingen werden verzorgd door Dorien Van Cauwenberge, coördinator Woningkwaliteit, afdeling Wonen, Agentschap Wonen-Vlaanderen en Tom Vandromme, hoofdcoördinator Vlaamse Wooninspectie. De powerpointpresentatie van beide sprekers is raadpleegbaar op de [dossierpagina](http://www.vlaamsparlement.be) van www.vlaamsparlement.be.

1. Toelichting door Dorien Van Cauwenberge, coördinator Woningkwaliteit, afdeling Wonen, Agentschap Wonen-Vlaanderen

Dorien Van Cauwenberge deelt mee dat ervoor werd gekozen om de cijfers van de Vlaamse Wooninspectie in een breder kader toe te lichten. De woningkwaliteit wordt immers niet enkel opgevolgd via strafrechtelijke procedures van de wooninspectie, maar ook via een aantal administratieve procedures die ze veder zal toelichten.

1.1. Woningkwaliteitsbewaking in Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen en de gemeenten zijn verantwoordelijk voor de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met een centrale rol bij de gemeenten. Beide zijn bevoegd om conformiteitsattesten uit te reiken, maar ook hier ligt de eerstelijnsopdracht bij de gemeenten. Wonen-Vlaanderen staat volledig in voor het gewestelijke inventarisbeheer, terwijl de Vlaamse Wooninspectie instaat voor de strafrechtelijke procedures. Zowel Wonen-Vlaanderen, de Vlaamse Wooninspectie als de gemeenten staan samen in voor het uitvoeren van de conformiteitsonderzoeken op het terrein.

1.2. Conformiteitsonderzoeken

De tabel over de evolutie van het aantal conformiteitsonderzoeken bevat de onderzoeken van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie, maar niet de onderzoeken door de gemeenten. Die laatste cijfers zijn immers niet volledig gekend. In 2015 werden door Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie 13.579 conformiteitsonderzoeken uitgevoerd. Dat zijn controles in de woningen waarvan 80 percent in zelfstandige woningen zoals appartementen, studio's en eengezinswoningen en 20 percent in kamers. Een tweede tabel toont de verdeling van het aantal onderzoeken over de verschillende provincies.

De redenen voor het starten van een conformiteitsonderzoek kunnen verschillen en worden weergegeven in de tabellen met de redenen van het onderzoek. Waar vroeger hoofdzakelijk ter plaatse werd gegaan naar aanleiding van een klacht van een bewoner, is dit momenteel verschoven naar 42 percent van de onderzoeken in functie van de huursubsidie. Die onderzoeken betreffen zowel de woning die iemand verlaat als de woning die iemand betreft. De toegangspoort voor huursubsidie is immers het verlaten van een woning die niet in orde is en het betrekken van een woning die aan alle vereisten voldoet inzake conformiteit. Vorig jaar was er een stijging met tweeduizend aanvragen voor huursubsidie wat aanleiding gaf tot de bijkomende onderzoeken.

De sterke daling in de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring ligt deels in het spreiden van de werklast over de verschillende terreinen, maar er zijn ook aanzienlijk minder vragen van de gemeenten om deze procedure op te starten. Dat doet vermoeden dat de gemeenten in eerste instantie minder klachten ontvangen dan vroeger, en deze ook meer zelf

proberen op te lossen. Pas indien dit niet lukt, wordt Wonen-Vlaanderen ingeschakeld.

De tabel 'Vaststellingen, overzicht per jaar' geeft de verschillende soorten vaststellingen weer die jaarlijks worden gedaan bij deze conformiteitsonderzoeken. Daarbij is het gemiddelde aantal toegekende strafpunten tussen 2010 en 2015 gedaald van 37 naar 28, wat wijst op een betere woningkwaliteit van de onderzochte woningen. Dat wordt ook bevestigd in de tabellen over de evolutie en het totaaloverzicht van de conformiteitsonderzoeken. Bij 46 percent van de onderzoeken is de woning volledig in orde.

De tabel 'meest voorkomende gebreken' geeft een overzicht van de voornaamste gebreken die bij de woningen worden vastgesteld en de strafpunten die ervoor worden toegekend. Het risico op koolmonoxidevergiftiging (16 percent) is meestal het gevolg van een gebrek aan verluchting en geeft aanleiding tot 15 strafpunten, wat reeds voldoende is voor een ongeschiktverklaring waaraan meestal ook een onbewoonbaarheid wordt gekoppeld. De 9 strafpunten voor elektriciteit worden toegekend bij kleinere gebreken terwijl 15 strafpunten wijst op grote gebreken in de elektriciteit.

Voor de rookmeldersverplichting worden geen strafpunten toegekend, maar het is wel een voorwaarde om een conformiteitsattest te krijgen. 92 percent van alle onderzochte woningen voldeed aan deze verplichting. Dat hoge aantal wordt mee verklaard doordat Wonen-Vlaanderen in het kader van de huursubsidie zelf rookmelders uitdeelt als wordt vastgesteld dat anders geen huursubsidie voor de woning kan worden toegekend.

De dakisolatienorm is nieuw. Sinds 2015 werden voor 10 percent van de onderzochte woningen strafpunten toegekend voor onvoldoende dakisolatie.

Onderzoek in sociale huurwoningen van SHM's toont aan dat er sinds 2014 veel minder klachten zijn over de woningkwaliteit. Het aantal ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen is gedaald van 208 in 2012 tot 148 in 2015. Het gemiddelde aantal strafpunten is 28, wat lager is dan bij de gemiddelde procedure in verband met de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Deze cijfers zijn enigszins vertekend omdat een conformiteitsonderzoek enkel gebeurt na een klacht. Woningen die in orde zijn, worden immers niet onderzocht.

Wonen-Vlaanderen onderzoekt vanaf 2013 veel meer studentenkamers dan vroeger als gevolg van een aantal bepalingen over studentenkamers in het Integratiedecreet Woningkwaliteit. De tabel 'Vaststellingen studentenkamers' toont de resultaten die meestal positief zijn, met de uitreiking van een conformiteitsattest tot gevolg. Het betreft voor alle duidelijkheid enkel de cijfers van Vlaanderen en niet van de studentensteden, die jaarlijks zelf ook veel studentenkamers onderzoeken.

1.3. Administratieve procedures inzake ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring voorziet in tien mogelijke stappen die in een overzicht werden opgenomen. Het betreft een gedeelde bevoegdheid van het gewest en de gemeenten, waarvan twee stappen voor Wonen-Vlaanderen: op vraag van de burgemeester wordt een conformiteitsonderzoek uitgevoerd en wordt vervolgens aan de burgemeester een advies gegeven. In 82 percent van de gevraagde conformiteitsonderzoeken leidde dit tot een advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dat toont aan dat burgemeesters vrij goed kunnen inschatten wanneer een dergelijke procedure moet worden opgestart. De vraag tot ontvoogding gaat uit van de gemeente. Vier lokale besturen zijn vrijgesteld van de verplichting om aan Wonen-Vlaanderen

een advies te vragen alvorens ze kunnen overgaan tot de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Het betreft Antwerpen, Blankenberge, Middelkerke en Sint-Niklaas. Een aantal lokale besturen overweegt om de ontvoogding aan te vragen, waaronder de stad Leuven. Sommige gemeenten verkiezen echter bewust om op de deskundigheid van Wonen-Vlaanderen te blijven steunen.

Een grotere ontvoogding leidt automatisch tot minder onderzoeken die door Wonen-Vlaanderen moeten worden uitgevoerd. Er is sinds 2013 ook een daling in het aantal besluiten van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, wat er vermoedelijk op wijst dat er steeds minder klachten zijn of dat de gemeenten preventief werken waardoor het niet tot een besluit moet komen. 92 percent van alle besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring volgt uit de Vlaamse Wooncode en slechts 8 percent uit de Nieuwe Gemeentewet. Het lage percentage uit de Nieuwe Gemeentewet is logisch, want deze procedure wordt enkel opgestart bij acute gevaren.

De besluiten inzake ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring voor sociale huurwoningen werden gerangschikt naar de verschillende provincies over verschillende jaren. Ook deze resultaten doen vermoeden dat de burgemeesters steeds meer preventief optreden en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring zoveel mogelijk proberen te voorkomen.

1.4. Toekennen van conformiteitsattesten

Het aantal conformiteitsattesten dat werd uitgereikt is de laatste jaren sterk gestegen, gespreid over alle Vlaamse provincies. Die groei is vooral het gevolg van het Integratiedecreet omdat sinds 2013 een woning die ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard, alleen nog van de inventaris kan worden geschrapt als er een conformiteitsattest wordt uitgereikt door de burgemeester of door Wonen-Vlaanderen. Een groeiend aantal gemeenten verplicht het conformiteitsattest ook bij verhuur. De stad Leuven zal dit bijvoorbeeld opleggen voor alle studentenkamers.

1.5. Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

Elke woning die ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, wordt opgenomen op de gewestelijke inventaris. Dit geeft aanleiding tot een gewestelijke heffing. Het aantal woningen dat nieuw is opgenomen op de inventaris daalt sinds 2013. Bij het totaal aantal inschrijvingen, verdeeld over de provincies, valt op dat sinds 2010 het aantal inventarisaties in Oost-Vlaanderen bijna is verdubbeld.

De verdeling over de grootte van de gemeenten toont vooral een grootstedelijke en regionaalstedelijke problematiek met meer ongeschikte en onbewoonbare woningen. Dat is ook logisch omdat daar meer huurwoningen zijn in vergelijking met kleinere gemeenten.

Wonen-Vlaanderen kent als inventarisbeheerder in een aantal decretaal bepaalde gevallen vrijstellingen en schorsingen toe omdat het in een aantal situaties niet verantwoord is om de zware gewestelijke heffing op te leggen. De schorsing van de heffing wordt vooral toegekend in functie van geplande renovaties. Op zes jaar tijd betreft het 5400 eigenaars die hun ongeschikte en onbewoonbare woning renoveren. Zij krijgen een opschorting van heffing die ze niet moeten betalen als de woning op het einde van de schorsing in orde is. Is dat niet het geval, dan moeten alle geschorste heffingen worden betaald.

De cijfers voor nieuwe eigenaars ('verkrijgers van het zakelijk recht') tonen aan dat bijna 3000 woningen veranderen van eigenaar, wat er in de meeste gevallen

toe leidt dat de nieuwe eigenaar deze woning in orde stelt. Op zes jaar tijd werden 16.500 woningen geschrapt van de gewestelijke inventaris. Dat zijn dus allemaal woningen die ofwel in orde zijn gebracht ofwel gesloopt, gevolgd door een nieuwbouw, of die een andere bestemming hebben gekregen. Het grootste deel betreft woningen die opnieuw voldoen aan alle conformiteitsnormen.

1.6. Kencijfers 2015

Dorien Van Cauwenberge vat samen dat er in 2015 13.579 conformiteitsonderzoeken werden uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie. 42 percent gebeurde in functie van de huursubsidie, 23 percent in functie van een administratieve procedure en 16,5 percent in functie van een strafrechtelijke procedure.

Het gemiddelde aantal strafpunten naar aanleiding van deze conformiteitsonderzoeken daalde van 37 naar 28. Voor het tweede jaar op rij zijn er meer woningen conform dan ongeschikt en onbewoonbaar. 92 percent voldoet aan de verplichting inzake rookmelders. In 10 percent van de onderzoeken werd onvoldoende dakisolatie vastgesteld. 58 percent van de onderzochte studentenkamers was conform.

2753 woningen kregen vorig jaar een besluit van de burgemeester. Dat is 22 percent van alle uitgevoerde onderzoeken. 94 percent van alle besluiten werd genomen op basis van de Vlaamse Wooncode. Er werden 255 beroepen voor 468 entiteiten behandeld door de minister.

In totaal staan er in 2015 7676 woningen op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Dat zijn in principe allemaal woningen waarvoor er een heffingsplicht bestaat. Het betreft 2849 nieuwe woningen terwijl er 2743 woningen werden geschrapt omdat ze opnieuw conform zijn of een andere bestemming kregen. Er werden 2348 nieuwe vrijstellingen of opschortingen van heffing toegekend, waarvan 1142 wegens geplande renovatiewerken.

2. Toelichting door Tom Vandromme, hoofdcoördinator Vlaamse Wooninspectie

2.1. Woningkwaliteitsbewaking

Tom Vandromme deelt mee dat met de vertekening van de Vlaamse administratie de Vlaamse Wooninspectie zal worden ondergebracht bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Wonen-Vlaanderen treedt op om de minimale woningkwaliteit te garanderen die in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode is opgenomen, en waarbij is voorzien in een administratieve en een strafrechtelijke procedure. De administratieve procedure werd door Dorien Van Cauwenberge toegelicht.

De strafrechtelijke procedure werd ingevoerd om de meest ernstige gevallen van krotverhuur te beteugelen via wooninspecteurs, de parketten en de strafrechtbanken. Sinds 2007 wordt er in de strafrechtelijke procedure meer aandacht besteed aan de woningkwaliteit en het herstel. Tot 2006 kon de wooninspecteur enkel verbaliseren met het oog op een strafrechtelijke vervolging.

2.2. Taken van de Vlaamse Wooninspectie

De wooninspecteur doet controles naar de kwaliteit van verhuurde, ter beschikking gestelde of te huur gestelde woningen. Bij onvoldoende kwaliteit op

basis van een prioriteitenlijst wordt een proces-verbaal opgesteld. Dat gaat naar het parket dat autonoom beslist over de eventuele vervolging.

De eerste doelstelling van de Vlaamse Wooninspectie is bijdragen tot het bestraffen van krotverhuurders, via het opstellen van een proces-verbaal, het verhoren van de eigenaar en huurders, het berekenen van het vermogensvoordeel en dergelijke.

De tweede doelstelling sinds 2007 is het bijdragen tot het verbeteren van de woningkwaliteit. De wooninspecteur stelt daarvoor een herstellvordering op. Nadien heeft de eigenaar de plicht om de wooninspecteur te melden dat de werken zijn uitgevoerd. De rechter kan zich in de rechtbank niet enkel uitspreken over het opleggen van een straf, maar ook over het opleggen van het herstel.

In tegenstelling tot de administratieve procedure die zich kenmerkt door een samenwerking met de gemeente zit de strafrechtelijke procedure dus meer op het Vlaamse niveau. Daarbij is het de bedoeling om enkel te focussen op de meest ernstige vormen van krotverhuur die niet via de administratieve procedure kunnen worden opgelost.

2.3. Doelstellingen van de Vlaamse Wooninspectie

Een eerste doelstelling is bijdragen tot het bestraffen van krotverhuurders. Een tweede doelstelling is het bijdragen tot het verbeteren van de woningkwaliteit in Vlaanderen via het opstellen van herstellvorderingen, controleren van de uitvoering van de werken en het later opnieuw geschikt verklaren van de woning.

2.4. Prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie

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

Een eerste prioriteit betreft ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden. Dat zijn gevallen waar de administratieve procedure zonder goed gevolg werd doorlopen en waar de eigenaars verder gaan met de zogenaamde krotverhuur of het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning.

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

Een tweede prioriteit is het instellen van een strafrechtelijke procedure voor woningen met ernstige veiligheidsrisico's voor de bewoners.

2.4.3. *Optreden op vraag van de gerechtelijke instanties*

De wooninspecteurs komen in actie op vraag van de gerechtelijke instanties wanneer de procureur des Konings meldingen binnenkrijgt van krotverhuur en aan de wooninspecteur het verzoek richt voor een onderzoek ter plaatse.

Algemeen kan worden gesteld dat het aantal gerechtelijke procedures zeer beperkt is in vergelijking met het aantal administratieve procedures. Het gaat dan ook altijd over zware tekortkomingen.

Iemand die veroordeeld wordt voor krotverhuur kan een gevangenisstraf krijgen van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Deze strafrechtelijke geldboetes worden vermeerderd met de opdecimen, wat in 2016 neerkomt op een vermenigvuldiging met 6. Het betreft dan ook vaak

verhuring van krotten voor uitsluitend geldgewin, waarbij ook de huurgelden worden verbeurd verklaard. De combinatie van krotverhuur met huisjesmelkerij waarbij bewust misbruik wordt gemaakt van de zwakke situatie van de huurder, kan bijkomend aanleiding geven tot de verbeurdverklaring van het onroerend goed.

De gerechtelijke veroordeling tot herstel legt een termijn van maximum twee jaar op waarbinnen dat herstel moet worden verwezenlijkt. Daar wordt ook een dwangsom aan gekoppeld om de uitvoering tot herstel af te dwingen. Het herstel leidt tot bijkomende kwalitatieve woongelegenheid en anderzijds wordt de kans op recidive verkleind omdat de woning is hersteld.

2.5. Vaststellingen op het terrein

In 2015 werden 836 panden geverbaliseerd. Dat is een recordaantal sinds de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie in 2001 en is enkel mogelijk door een doorgedreven informatisering en een sterke personeelsinzet.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen aanvankelijke vaststellingen en navolgende vaststellingen, afhankelijk of deze gebeuren bij een eerste bezoek van de wooninspecteur of bij een hercontrole, meestal op vraag van de eigenaar na het aanbrengen van de gevraagde verbeteringen. Het aantal aanvankelijke vaststellingen is in 2015 gestegen tot 40 percent van het totaal. 60 percent van de controles gebeurt dus in het kader van de herstellvordering en de controle op de uitvoering ervan.

De tabel 'Initiatief: aanvankelijke acties' geeft een overzicht van de redenen waarom de wooninspecteur ter plaatse gaat. Het onderzoek van nieuwe panden gebeurt hoofdzakelijk op vraag van de gemeente; zij maakt ook het onderscheid tussen de noodzaak voor een administratieve of een strafrechtelijke procedure. Daarnaast komen ook de meldingen vanuit de administratieve procedure van Wonen-Vlaanderen en tot slot de onderzoeken op vraag van de politie. Uiteraard kunnen administratieve procedures ook uitmonden in strafrechtelijke procedures.

Aangezien het om strafrechtelijke procedures gaat, wordt uiteraard ook een hoog aantal strafpunten toegekend conform de lijst van tekortkomingen. Een woning kan vanaf 15 strafpunten ongeschikt worden verklaard. Voor kamers betreft het gemiddelde van de aanvankelijke vaststellingen 85 strafpunten en voor woningen 57. Bij de navolgende vaststellingen daalt het gemiddelde van de strafpunten onder de 15.

37 percent van de bewoners die bij een bezoek van de wooninspecteurs worden aangetroffen, hebben de Belgische nationaliteit, 34 percent zijn andere EU-burgers en 29 percent zijn niet-EU-burgers. De tabel toont ook de verdeling over de leeftijd van de bewoners.

2.6. Herstelvorderingen

In 2015 werd door de wooninspecteurs het herstel gevraagd van 279 panden, met 728 entiteiten voor huisvesting. Dat aantal is in 2015 opnieuw gestegen na een daling in 2013 en 2014.

2.7. Resultaten

In 2015 waren er 106 strafrechtelijke uitspraken, waarvan 73 definitief. Er waren twee vrijspraken, wat neerkomt op 71 definitieve veroordelingen. In 52 gevallen werden ook de huurgelden verbeurd verklaard en in 3 gevallen werd het pand verbeurd verklaard.

De tabel 'Strafrechtelijk gevolg' geeft een overzicht van de verschillende strafrechtelijke gevolgen en het aantal gevallen tussen de jaren 2011 en 2015. De seponering komt er meestal nadat het pand is geregulariseerd alvorens de strafrechtelijke procedure volledig wordt opgestart. Bij de strafrechtelijke vervolging is de Vlaamse Wooninspectie afhankelijk van de capaciteit van het parket en de strafrechters. Federale besparingen doen het aantal magistraten dat zich met krotverhuur kan bezighouden verder teruglopen.

Er werden 101 uitspraken gedaan in verband met herstellvorderingen. In 98 gevallen werd tegemoetgekomen aan de vordering tot herstel op initiatief van de eigenaar zelf (40 gevallen) of doordat het door de rechter werd opgelegd (58 gevallen). Slechts 3 herstellvorderingen werden afgewezen.

In totaal werden 648 woonentiteiten hersteld, wat neerkomt op een stijging die sinds 2008 werd ingezet.

2.8. Toelichting bij het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten

Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten werd opgezet omdat werd vastgesteld dat burgemeesters aarzelden om bewoners van verkrotte panden te herhuisvesten wegens de hoge kosten. In 2006 werd een aantal decretale wijzigingen doorgevoerd om de burgemeesters daarin te ondersteunen. In 2010-2011 werd echter vastgesteld dat die instrumenten nauwelijks werden toegepast. Binnen de Vlaamse Wooninspectie werd daarom met de middelen van het Herstelfonds een proefproject opgestart na het wijzigingsdecreet van 29 april 2011. Het Herstelfonds bestond uit middelen die werden ingevorderd via de eerder toegelichte dwangsommen en droeg financieel bij in de herhuisvestingskosten. Deze kosten probeert men achteraf terug te vorderen van de verhuurders van de verkrotte panden.

18 gemeenten sloten met het Herstelfonds van het Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed een samenwerkingsovereenkomst af. In het proefproject werden 26 dossiers opgestart, waarvan er 20 werden afgesloten en nog 6 doorlopen. De algemene evaluatie met de deelnemende gemeenten werd positief beoordeeld. Enkele bevindingen vonden ook hun weerslag in decretale wijzigingen die aan het parlement worden voorgelegd en er werd een handleiding voor de gemeenten aangemaakt over de herhuisvesting en het recupereren van de onkosten.

Er werd afgerond 104.000 euro voorgeschooten waarvan 82.000 euro werd ingevorderd terwijl er nog 22.000 euro open staat in nog actieve procedures.

3. Vragen van de commissieleden

Valerie Taeldeman dankt Wonen-Vlaanderen voor het bewaken van de woningkwaliteit en het recht op wonen in Vlaanderen. Zij verwijst naar de 13.579 conformiteitsonderzoeken die in 2015 werden uitgevoerd en het groeiende aantal uitgereikte conformiteitsattesten als gevolg van het Integratiedecreet. Lokale besturen en SVK's vragen zich echter af waarom het conformiteitsattest niet verplicht wordt opgelegd bij elk verhuurcontract. Men zou kunnen vrezen dat een aantal eigenaars dan sneller zijn woning zal verkopen, maar anderzijds wordt met het conformiteitsattest voldaan aan de voorwaarden van de Vlaamse Wooncode bij de verhuur van een woning.

In de conclusies van het jaarverslag wordt aangedrongen op voorzichtigheid inzake het bijkomend opleggen van kwaliteitsnormen voor woningen. De dakisolatienorm wordt nu gevolgd door de dubbelglasnorm. Waarom deze bezorgdheid over het opleggen van bijkomende normen?

Bij een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring worden schorsingsvrijstellingen toegestaan om de eigenaar de kans te geven om de woning te renoveren. Toch wordt de woning in sommige gevallen nog verder verhuurd in de oorspronkelijke en dus ontoelaatbare omstandigheden. Hoe kan een meer dwingende regeling worden getroffen om dit te voorkomen?

Momenteel zijn er op het vlak van het administratief onderzoek vier ontvoogde steden en gemeenten. Dit jaar worden een tiental bijkomende ontvoogdingen verwacht. Hoe verloopt de rapportering vanuit deze ontvoogde steden en gemeenten nu de wooninspecteurs niet meer ter plaatse komen?

Mercedes Van Volcem informeert hoe de plaatsbezoeken concreet verlopen en of er in het verslag ook rekening wordt gehouden met de redenen die aanleiding geven tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Het kan immers zijn dat de huurder door verwaarlozing de schade veroorzaakt zonder dat de eigenaar op de hoogte is. Wordt de eigenaar op de hoogte gebracht van het bezoek van de wooninspecteur of gebeurt dit enkel in overleg met de huurder? Is het mogelijk om ter plaatse een ontmoeting te organiseren met de huurder en verhuurder om zicht te krijgen op de situatie en om ellenlange procedures te vermijden?

Michèle Hostekint verwijst naar het proefproject terugvordering van de herhuisvestingskosten dat zeer positief wordt geëvalueerd. Is er zicht op de verdere uitrol van dit project naar de reguliere regelgeving?

Het strafrechtelijke gevolg van een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring leidt tot talrijke en soms langdurige procedures waarbij Wonen-Vlaanderen afhankelijk is van Justitie voor het al dan niet inleiden van deze strafrechtelijke procedures. Is er enig zicht op de evolutie die dat in de toekomst zal geven?

Michèle Hostekint verwijst naar het Antwerpse voorbeeld van sociaal beheersrecht waarbij gemeenten kunnen overgaan tot het overnemen van de woning bij verkrotting en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, waarna de woning door de gemeente wordt gerenoveerd en voor een sociale huurprijs kan worden verhuurd. Dat systeem zou moeten worden uitgebreid naar alle steden en gemeenten in Vlaanderen. Zijn er cijfers beschikbaar en welke maatregelen plant de minister in dit kader te nemen?

Jelle Engelbosch vindt het een positieve evolutie dat steeds meer woningen worden hersteld en aangepast aan de moderne woonvereisten. Wonen-Vlaanderen geeft in bepaalde gevallen een schorsing van heffingen bij ongeschikte en onbewoonbare woningen. Wat gebeurt er met deze schorsing indien het gebouw een of meerdere keren van eigenaar verandert?

De vraag van Mercedes van Volcem in verband met het betrekken van de eigenaar bij het conformiteitsonderzoek is interessant. Wordt bij dit onderzoek de plaatsbeschrijving gehanteerd? Onderzoekt men de oorzaak van de schade?

4. Antwoorden van Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Minister *Liesbeth Homans* is tevreden dat de strijd tegen krotverhuurders zijn vruchten afwerpt. Het verbaliseren en vervolgens opnieuw conform maken van woningen is uiteraard positief. De lokale besturen spelen in deze procedures een belangrijke rol, want zij staan uiteraard veel korter bij de bewegingen op het eigen grondgebied. Samenvattend is de minister erg tevreden over de opvolging van de woonkwaliteit door Wonen-Vlaanderen, waardoor het beschikbare aantal woningen in een zo goed mogelijke kwaliteit huisvesting biedt aan de bewoners.

De vraag over het sociaal beheersrecht van Michèle Hostekint kan worden beantwoord door Tom Vandromme en Dorien Van Cauwenberge, want zij evalueren op dit ogenblik dit systeem.

5. Antwoorden van Dorien Van Cauwenberge over administratieve procedures en het inventarisbeheer

Dorien Van Cauwenberge deelt mee dat het toekennen van een conformiteitsattest van bij de start van de Vlaamse Wooncode in 1997 een bevoegdheid is van de lokale besturen. Het is dus de burgemeester die de conformiteitsattesten toekent of weigert. Wonen-Vlaanderen reikt sinds enkele jaren enkel conformiteitsattesten uit in functie van de huursubsidie, bij een stilzittende burgemeester of bij onterechte weigering. Het is een lokale bevoegdheid of er al dan niet een verplicht conformiteitsattest bij elke verhuur wordt opgelegd. Er kan wel worden gesteld dat er door een vergrote lokale interesse in het woonbeleid een zeer positieve evolutie is in de kwaliteit van de woningen. De intergemeentelijke projecten inzake lokaal woonbeleid zijn voor meer dan de helft van de kleine gemeenten in Vlaanderen gebiedsdekkend en hebben daar een grote rol in gespeeld.

Wonen-Vlaanderen is vragende partij voor een stabiel woonbeleid en voor het gefaseerd invoeren van wijzigingen, gekoppeld aan een goede communicatie hierover, zodat eigenaars zich in regel kunnen stellen. De dubbelglasnorm en voldoende dakisolatie zijn uiteraard elementen die de kwaliteit van een woning verbeteren. De dubbelglasnorm is ingegeven vanuit het renovatiepact 2050, dat momenteel volop in voorbereiding is en wordt getrokken door het Vlaams Energieagentschap. De administratie Wonen wordt er zeer nauw bij betrokken. Bij contacten met de Vlaamse steden en gemeenten en met de wooncontroleurs zijn er enkel positieve reacties op de verplichting om in dubbel glas te voorzien. Ook bij particulieren is er veel interesse, wat niet te verwonderen is want de woonnormen hebben een evoluerend karakter, wat ook door de Raad van State wordt bevestigd. Toch wordt door de administratie gepleit voor een stabiel beleid zodat de eigenaars zich kunnen aanpassen en om zich te beperken tot de minimale vereisten om toch een degelijke woonkwaliteit te garanderen.

Het feit dat er reeds enkele jaren een gerechtelijke procedure loopt is geen grond meer om een vrijstelling van heffing te krijgen, wat vroeger wel het geval was. Een opschorting van heffing om werken uit te voeren neemt niet weg dat men strafbaar is als men intussen blijft verhuren. Daarom maakt de wooninspectie daar ook een prioriteit van, maar Tom Vandromme zal hierop nog verder ingaan bij het beschrijven van de strafrechtelijke procedure.

Een aantal lokale besturen heeft de ontvoogding aangevraagd en is dus vrij van de verplichting om aan Wonen-Vlaanderen een advies te vragen alvorens ze kunnen overgaan tot de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Alle besluiten die een burgemeester neemt, worden opgenomen in de gewestelijke inventaris. Er is ook bijscholing voor hun wooncontroleurs en periodiek overleg met de ontvoogde lokale besturen. Wonen-Vlaanderen volgt ook de beroepen op die worden ingesteld tegen beslissingen van de ontvoogde gemeenten.

Bij de administratieve procedure wordt geen rekening gehouden met de oorzaak van de schade omdat enkel wordt gefocust op de kwaliteit van de woning. De wooncontroleurs zijn enkel bevoegd om de gebreken ter plaatse vast te stellen en doen geen uitspraak over de oorzaak of schuld van de schade. In de beleidsnota Wonen (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-19, nr. 135/1) en het Vlaamse regeerakkoord wordt een oorzakelijkheidsonderzoek in het vooruitzicht gesteld. Momenteel zit dat in de fase van het wetenschappelijk onderzoek. In de toekomst is het misschien mogelijk om het oorspronkelijke conformiteitsattest en de plaatsbe-

schrijving te vergelijken met de bevindingen van de wooninspecteur om in bepaalde gevallen een uitspraak te kunnen doen over de oorzaak van de schade.

Het sociaal beheersrecht wordt momenteel geëvalueerd met een aantal partners en de steden Antwerpen, Gent en Leuven. In Antwerpen werd een pand reeds 19 maal in sociaal beheer genomen. Er wordt vastgesteld dat hier vooral een preventief signaal aan eigenaars wordt gegeven. Zij krijgen een laatste kans om hun eigendom zelf te renoveren, anders wordt het pand in sociaal beheer genomen. Er werd ook reeds een juridische analyse gemaakt. In het najaar zullen een aantal tekstvoorstellen worden gedaan ter verbetering van de procedure die op dit ogenblik als te zwaar wordt ervaren.

Bij de verkoop van een ongeschikt en onbewoonbaar verklaard pand waarvoor schorsing van heffing werd verleend, wordt aan de nieuwe eigenaar een opschorting van heffing gegeven van twee jaar. Als dit pand binnen die twee jaar niet in orde wordt gebracht en hij verkoopt het, dan moet de eigenaar alle heffingen betalen die werden opgeschort. Er is ook in een uitzondering op de schorsing van heffing voorzien voor verkopen aan eigen bvba's en verkoop aan eigen familieleden. Op deze wijze wordt een carousel van doorverkopen vermeden.

6. Antwoorden van Tom Vandromme over de strafrechtelijke procedure

Tom Vandromme pikt in op deze schorsing van heffing die een eigenaar heeft aangevraagd voor het aanbrengen van renovatiewerken. Het pand moet inderdaad worden hersteld alvorens opnieuw tot verhuur kan worden overgegaan. De wooninspecteur zal dus overgaan tot verbalisering indien een dergelijk pand wordt verhuurd en zal nogmaals de herstelling eisen van het pand. Het zou echter beter zijn om de onmiddellijke intrekking van de schorsing te kunnen opleggen.

Voor de vraag van Michèle Hostekint over het inzetten en opvolgen van strafrechtelijke procedures wordt verwezen naar slide 18 van de powerpointpresentatie en de interpretatie in het jaarverslag. Het betreft het aantal nieuwe dossiers dat werd opgestart in 2011 tot 2015. Voor de dossiers die in 2015 werden opgestart, zijn er voorlopig nog 280 in onderzoek. Dat is enigszins logisch aangezien de processen-verbaal pas in de loop van 2015 naar het parket werden gestuurd en men dus nog bezig is met het onderzoek. Er werden reeds 45 dossiers geseponeerd. Er waren reeds 2 dagvaardingen en 1 vonnis. De telling gebeurde begin 2016. Het is dus zeer waarschijnlijk dat in de dossiers van 2015 nog evolutie zal zitten, wat kan afgeleid worden uit de vergelijking van de verschillende kolommen doorheen de jaren die wijzen op een duidelijke evolutie in de tijd. Zelfs van het jaar 2011 zijn er nog 53 dossiers in onderzoek waarbij het parket nog een beslissing moet nemen. Toch is het onduidelijk welke impact de besparingen bij het parket zullen hebben op de behandeling van de dossiers. Met de beperkte capaciteit in het achterhoofd kan wel al worden gesteld dat het opstellen van meer processen-verbaal niet zal leiden tot meer vervolgingen. Daarom is het voor de Vlaamse Wooninspectie belangrijk om in te zetten op de prioriteiten die werden vastgelegd en zich niet te verliezen in minder belangrijke dossiers.

De feitelijke vaststellingen van de Vlaamse Wooninspectie kaderen in een strafrechtelijk onderzoek op basis van het Wetboek van Strafvordering, dat stelt dat strafrechtelijke onderzoeken niet tegensprekelijk zijn. Anders dan in de administratieve procedure zal de eigenaar dus nooit worden uitgenodigd om tijdens het strafonderzoek of tijdens het onderzoek ter plaatse in de woning aanwezig te zijn. De wooninspecteur stelt gewoon de feitelijke toestand van het pand vast zonder er gevolgtrekkingen aan te verbinden. Pas nadien wordt woord

en wederwoord geboden aan de eigenaar. De procedure houdt wel in dat de huurder ter plaatse wordt verhoord. Nadien wordt ook de verhuurder op het kantoor uitgenodigd, waar hij wordt geconfronteerd met de gebreken. Het antwoord van de verhuurder wordt genoteerd in een proces-verbaal van verhoor. De eigenaar kan daar eventueel aanvoeren dat de woning bij aanvang van de verhuring aan de kwaliteitsnormen voldeed en dat bepaalde gebreken door de huurder werden veroorzaakt. De verhuurder kan tijdens dit verhoor ook allerlei documenten zoals een plaatsbeschrijving aan het dossier toevoegen. Dit dossier wordt aan het parket bezorgd, dat op basis van het volledige dossier kan oordelen of zij al dan niet moeten overgaan tot vervolging van de verhuurder. Bij vervolging kan de rechter achteraf nog steeds oordelen dat de verhuurder niets te verwijten valt. Hierbij moet worden opgemerkt dat in het segment van de strafonderzoeken haast nooit een conformiteitsattest of een plaatsbeschrijving werd opgesteld. Moest er vooraf toch een conformiteitsattest zijn opgesteld, dan zal dat uiteraard ook bij het dossier worden gevoegd.

De opvolging van het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten is een beleidsvraag. De beslissing over de eventuele opvolging of uitrol van dit project valt buiten de bevoegdheid van de administratie.

Lorin PARYS,
voorzitter

Mercedes VAN VOLCEM
Valerie TAELEMAN,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

bvba	besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
EU	Europese Unie
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (beleidsdomein van de Vlaamse overheid)
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor