



Vlaams
Parlement

ingediend op **1979** (2018-2019) – Nr. 1
24 mei 2019 (2018-2019)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Marc Hendrickx en Dirk de Kort

over het jaarverslag 2017 Woningkwaliteit
en het jaarverslag 2017
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, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

INHOUD

1. Toelichting over het jaarverslag 2017 Woningkwaliteit	4
2. Toelichting over het jaarverslag 2017 van de Vlaamse Wooninspectie	7
3. Bespreking	12
Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen hield op 12 juli 2018 een gedachtewisseling over het jaarverslag 2017 Woningkwaliteit en het jaarverslag 2017 van de Vlaamse Wooninspectie.

De presentaties die werden getoond tijdens de gedachtewisseling zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Toelichting over het jaarverslag 2017 Woningkwaliteit

Dorien Van Cauwenberge, coördinator Kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen-Vlaanderen, geeft eerst uitleg over de werkzaamheden van het agentschap en hoe die zich verhouden tot de taken van de gemeenten en de Vlaamse Belastingdienst.

Zowel Wonen-Vlaanderen als de gemeenten voeren conformiteitsonderzoeken uit naar de kwaliteit van woningen. Zij voeren ook samen de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring uit. De gemeenten hebben daarin een centrale rol: de burgemeesters nemen ter zake de besluiten, Wonen-Vlaanderen adviseert hen daarbij. De gemeenten geven conformiteitsattesten af op vraag of op eigen initiatief, Wonen-Vlaanderen doet dat in beperkte mate, namelijk na een aanvraag tot huursubsidie voor SVK-woningen en als de burgemeester heeft stilgezet, dus in het kader van een beroep (SVK: sociaal verhuurkantoor).

Sinds 1 januari 2017 is er geen dubbele heffing meer. Voordien bestond er een gewestelijke heffing op ongeschikte of onbewoonbare woningen en daar kon een gemeentelijke heffing bovenop komen. Sindsdien is er de zogenaamde fiscale ontvoogding: als een gemeente een eigen heffing heeft, dan stopt de Vlaamse heffing. Nu is er dus een heffing van ofwel de gemeente, ofwel Vlaanderen, niet meer van allebei tegelijk.

Wonen-Vlaanderen is nu alleen beheerder van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen op het volledige Vlaamse grondgebied. Voorheen konden de gemeenten het beheer van de inventaris ook op zich nemen. Wonen-Vlaanderen staat ook in voor de strafrechtelijke handhaving.

De gemeenten hebben van hun kant een aantal mogelijkheden gekregen om een lokaal beleid uit te bouwen. Zij kunnen vrijgesteld worden van de verplichting een advies aan Wonen-Vlaanderen te vragen in een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Zij kunnen een reglement uitwerken op het conformiteitsattest, dat zij verplicht kunnen stellen voor alle huurwoningen op hun grondgebied, en zij kunnen een reglement uitwerken met specifieke normen voor kamers.

De spreekster vervolgt met de cijfers voor 2017. Wonen-Vlaanderen heeft in totaal bijna 11.000 conformiteitsonderzoeken uitgevoerd. Daarmee wordt de tijdelijke daling in 2016 bestendigd. De voornaamste reden daarvoor is dat in 2016 de Vlaamse Wooninspectie werd ingekanteld, waarvan ook een aantal controleurs deel uitmaakten. Alle woningcontroleurs werden samengebracht in een multi-inzetbare technische pool, die kan worden ingezet voor elk type van onderzoek op het vlak van woningkwaliteit. Daartoe moesten de ingekantelde controleurs een aantal procedures leren kennen en een opleidingstraject doorlopen, dat liep van het najaar van 2016 tot in 2017. De technische pool is nu functioneel en men mag ervan uitgaan dat het aantal onderzoeken in 2018 weer zal stijgen.

Voor 2018 zijn er nog geen voorlopige cijfers voorhanden, omdat Wonen-Vlaanderen op 2 mei 2018 is gestart met een nieuw systeem voor dossierbeheer, waarmee de medewerkers vertrouwd moeten raken. Dat heeft een maand of twee gekost, maar nu kan iedereen er vlot mee overweg en dat zal voortaan voor tijdswinst

zorgen. De rapporteringsmodule in het nieuwe systeem staat voorlopig echter nog niet op punt.

Los daarvan, was er in 2016 ook een ernstige daling van de personeelsinzet. Er was 11 procent minder effectief inzetbare capaciteit en daar is nog 0,4 procent extra daling bijgekomen. Er is uiteindelijk een kleine daling van 2 procent op de personeelscapaciteit, maar Wonen-Vlaanderen doet nu wel wat meer controles en voor 2018 zullen de cijfers dus weer goed zitten.

De spreekster behandelt vervolgens de resultaten van de controles ter plaatse. In 2017 was 54 procent van de onderzochte woningen conform. Meer dan de helft van de onderzoeken gebeuren in het kader van de huursubsidie. Als de woning niet in orde is, kan de huursubsidie niet worden uitbetaald. De voorbije jaren is er een shift gebeurd. Vroeger gebeurden er meer onderzoeken in het kader van de procedure tot ongeschiktverklaring en dat is een heel ander uitgangspunt: er is dan immers een klacht over de woningkwaliteit en dan wordt er vaker vastgesteld dat de woning niet in orde is. Er waren bijgevolg 46 procent ongeschikte of onbewoonbare woningen, waarvan 31 procent alleen ongeschikt. In de voorbije acht jaar was er 48 procent conform, en dus nog meer dan de helft ongeschikt of onbewoonbaar. De voorbije twee jaar was dat minder dan de helft. Dat betekent niet zozeer dat de woningkwaliteit in Vlaanderen is verbeterd. Het is gewoon de reden waarom het onderzoek wordt gevoerd, die een verschuiving in het resultaat teweegbrengt.

24 procent van de onderzoeken door de technische pool werd uitgevoerd voor de Wooninspectie, dat wil zeggen in het kader van de strafrechtelijke handhaving. Dat is het hoogste percentage sinds 2010. Een van de uitgangspunten van de inkanteling van de Wooninspectie was dat de acties op dat vlak zeker niet mochten verminderen, en dat werd dus ook effectief gerealiseerd. 63 procent van de administratieve onderzoeken gebeurt in het kader van de huursubsidie, wat vooral een gevolg is van de stijging van het aantal aanvragen tot huursubsidie, 23 procent in het kader van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring en 10 procent ter ondersteuning van de SVK-sector. Vooraleer een SVK een woning in huur mag nemen, moet het door Wonen-Vlaanderen laten onderzoeken of de kwaliteit in orde is. Voorts gebeurt 2 procent van de onderzoeken voor beroepen ingevolge een beslissing van de minister.

Oost-Vlaanderen is sinds 2017 koploper met 28 procent van alle controles, gevolgd door de provincie Antwerpen. Die twee nemen samen meer dan de helft van alle onderzoeken in.

Ter plaatse worden er heel vaak ernstige kwaliteitsproblemen vastgesteld, die een veiligheids- of gezondheidsrisico met zich meebrengen. De top 3 daarvan betreft ernstige elektriciteitsrisico's, ernstige kans op ontploffing of brand door problemen met gas- of stookolie-installaties en een ernstig risico op CO-vergiftiging. Bij de Vlaamse Wooninspectie liggen de vaststellingen nog wat anders, omdat die zich focust op de meest ernstige vormen van krotverhuur en bijgevolg nog grotere problemen vaststelt. Dat blijkt uit de strafpunten die zeer hoog liggen bij aanvaankelijke controle in de strafrechtelijke procedure: gemiddeld 56 strafpunten voor zelfstandige woningen en 96 strafpunten voor kamers, wat heel veel is. Dat betekent dat de Wooninspectie erin slaagt om doelgericht de meest ernstige gevallen aan te pakken. In de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ligt het aantal strafpunten ook hoog: gemiddeld 42 voor woningen. Dat betekent dat Wonen-Vlaanderen door de burgemeesters correct wordt ingeschakeld en dat de gemeenten goed selecteren. In het kader van de huursubsidie is het logisch dat er bij de zelfstandige woningen gemiddeld maar 12 strafpunten zijn en bij kamers maar 10. Voor kamers kan er weliswaar geen huursubsidie worden gegeven en dus gaat Wonen-Vlaanderen daar alleen langs wanneer de aanvrager zich daarvan niet bewust was.

De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bestaat uit tien stappen, waarvan de meeste door de gemeente worden gezet. De gemeenten spelen een centrale rol, Wonen-Vlaanderen verricht de controle om de burgemeester een advies te geven. Het is belangrijk om weten dat bij de beoordeling van de ontvanke-lijkheid door de burgemeester (tweede stap) zeer veel controles gebeuren door de gemeente zelf. Wonen-Vlaanderen gaat dus niet ter plaatse als er niets aan de hand is. 47 procent van alle onderzoeken door Wonen-Vlaanderen resulteerde in een advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring; dat gaat niet alleen over adviezen gevraagd door de burgemeester maar ook over alle gevallen waarin Wo-nen-Vlaanderen langsgaat, ook in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of met het oog op huursubsidie. In die gevallen geeft Wonen-Vlaanderen ook ambts-halve een advies aan de burgemeester.

Aangezien het aantal onderzoeken de laatste jaren wat gedaald is, is ook het aantal adviezen gedaald, maar een belangrijk element daarbij is de vrijstelling voor een aantal grote gemeenten sinds 2015. De drie grootste, Antwerpen, Gent en Leuven, zijn ontvoegd, wat betekent dat zij geen advies meer moeten vragen om een be-sluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te kunnen nemen. Een belangrijke factor daarbij is ook dat heel wat gemeenten een proactief beleid zijn beginnen voeren. Zij vragen maar een advies aan Wonen-Vlaanderen als zij zelf na bemid-deling geen oplossing voor het kwaliteitsprobleem hebben kunnen verkrijgen. Dat zijn twee oorzaken van het feit dat er sinds 2015 minder adviezen worden gevraagd aan Wonen-Vlaanderen, maar het aantal is wel stabiel gebleven vergeleken met 2016. Een aantal kleinere gemeenten zoals Berlaar, Bonheiden, Duffel en Sint-Katelijne-Waver, die deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsver-band, zijn ontvoegd. Wat de werklast voor Wonen-Vlaanderen betreft, is natuurlijk vooral de ontvoegding van Antwerpen, Gent, Leuven, Oostende en Sint-Niklaas het meest relevant. Gent en Leuven zijn ontvoegd in september 2017, dus zal de im-pact daarvan vooral vanaf 2018 duidelijk worden.

68 procent van alle besluiten die een burgemeester heeft genomen in de periode 2010-2017 waren besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Bijgevolg werd er in 32 procent van de gevallen besloten dat de woning in orde was. Ofwel was men dus onterecht komen klagen over de woningkwaliteit, ofwel heeft de wo-ningeigenaar in de aanloop naar het besluit de woning in orde gebracht. In 2017 waren er 63 procent besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (een kleine 4100 in totaal), dus een tamelijk constant cijfer.

Het aantal besluiten genomen op basis van de Nieuwe Gemeentewet, dus wegens acuut gevaar, bijvoorbeeld gevaar op instorting na een brand, blijft altijd constant rond tweehonderd. Het is ook de bedoeling dat dat cijfer minimaal blijft, want daarbij zijn er veel minder procedurele vereisten en de rechten van verdediging worden minder gewaarborgd dan in de andere procedure. Die woningen worden wel opgenomen in de Vlaamse inventaris en er is ook een heffing op.

Alle woningen die ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard door de burge-meester, worden opgenomen in de Vlaamse inventaris in het kader van de heffing op ongeschikt- of onbewoonbaarheid. Eind 2017 stonden er 7200 woningen actief op. In 2017 zijn er 2500 extra woningen aan toegevoegd, maar er worden ook enorm veel woningen geschrapt. Elk jaar opnieuw ligt dat ongeveer gelijk: in 2017 ging het om 2450 schrappingen. Van 2010 tot 2017 zijn meer dan 20.000 wonin-gen geschrapt, merendeels omdat ze opnieuw in orde zijn. Sommige zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw, of hebben een andere bestemming gekregen. Dat toont aan dat het instrument waardevol is.

De gemeente kan een eigen heffing invoeren en dan is de Vlaamse heffing niet meer van toepassing. Er zijn 76 gemeenten die een eigen heffingsreglement heb-ben. Er zijn ook 70 gemeenten die opcentiemen heffen boven op de Vlaamse

heffing. In alle andere gemeenten geldt alleen de Vlaamse heffing. In die cijfers is er ook weinig evolutie. Men kan in de Vlaamse inventaris een vrijstelling of opschorting van de heffing krijgen, dat wil zeggen dat men respectievelijk helemaal niet moet betalen of niet moet betalen indien op het einde van de opschortingstermijn aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste reden voor opschorting is renovatie. Wanneer de eigenaar een plan indient om werkzaamheden uit te voeren die nodig zijn om de kwaliteit van de woning voldoende te verbeteren, krijgt hij een opschorting van vier jaar. 67 procent van alle toegekende opschortingen en vrijstellingen heeft betrekking op renovatie. Dat betekent dat eigenaars na een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring echt wel aan de slag gaan om de woning opnieuw in orde te brengen. De tweede belangrijkste reden voor opschorting is dat er een nieuwe eigenaar is, die een ongeschikte of onbewoonbare woning koopt en ermee aan de slag gaat. Dat zijn dus positieve elementen.

In de voorbije jaren is er een belangrijke evolutie inzake het conformiteitsattest. Sinds 2013 staat er in de regelgeving rond woningkwaliteit dat een eigenaar een conformiteitsattest moet hebben om zijn woning te laten schrappen van de inventaris. De voorbije jaren zijn ook steeds meer gemeenten met dat instrument een proactief beleid beginnen voeren. Dat maakt dat het aantal uitgereikte conformiteitsattesten sinds 2014 sterk is gestegen. 49 procent van alle conformiteitsattesten (achtduizend in totaal) wordt door Wonen-Vlaanderen uitgereikt, telkens het vaststelt dat een woning in orde is, vooral in het kader van huursubsidie, de overige 51 procent door de gemeenten. De processen-verbaal van uitvoering van de Wooninspectie mogen daarbij worden geteld, want ze worden beschouwd als een conformiteitsattest. In totaal zijn er sedert 2014 meer dan dertigduizend conformiteitsattesten afgeleverd. Wonen-Vlaanderen, met een equipe van een twintigtal woningcontroleurs, is daar blij mee en er is ook een mooie evolutie bij de gemeenten. Bij de gemeenten is er steeds meer interesse om wat te doen met het conformiteitsattest, maar bekeken over geheel Vlaanderen is het nog zeer beperkt. Dertig gemeenten hebben intussen de geldigheidsduur van het attest beperkt, de meeste tot vijf jaar in plaats van tien jaar, en achttien gemeenten hebben een verplicht conformiteitsattest ingevoerd, dat wil zeggen dat een verhuurder over een attest moet beschikken vooraleer hij kan overgaan tot verhuring. De meeste van die gemeenten voeren het attest gefaseerd in omdat ze hun patrimonium geleidelijk aan willen screenen.

Er zijn zeventien gemeenten die een reglement met strengere vereisten voor kamers hebben uitgevaardigd. In 2017 zijn er drie gemeenten bij gekomen, maar het aantal is tamelijk stabiel aangezien de reglementen op studentenhuisvesting zijn gericht.

Tot slot zet de spreekster de belangrijkste cijfers voor 2017 op een rij. Er werden bijna 11.000 controles uitgevoerd. Dat is constant vergeleken met 2016 en wordt bepaald door de interne organisatie. 48 procent van alle uitgevoerde onderzoeken gebeurde in het kader van de huursubsidie. 13 procent ervan wees op een ernstig risico op CO-vergiftiging. De minister en de gemeenten samen hebben 2565 woningen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Samen met de gemeenten heeft Wonen-Vlaanderen 8000 conformiteitsattesten uitgereikt en er zijn 2000 schorsingen lopend wegens renovatiewerken.

2. Toelichting over het jaarverslag 2017 van de Vlaamse Wooninspectie

Kristiaan Vanderbiesen, coördinator van de Vlaamse Wooninspectie, legt uit dat de Wooninspectie wegens haar dubbele taakstelling een specifieke plaats inneemt inzake de woningkwaliteitshandhaving binnen het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Ten eerste wenst de Wooninspectie de ernstigste gevallen van krotverhuur aan te pakken met het oog op bestraffing van de overtreders. Het gaat over inbreuken op de regelgeving rond woningkwaliteit in het kader van de verhuur, tehuurstelling of terbeschikkingstelling van woningen, maar ook van constructies die in feite niet bestemd en ingericht zijn als woning maar waarin wel wordt gewoond, bijvoorbeeld een loods waar personen verblijven en waarin enkel bedden staan maar waar geen sanitaire infrastructuur is. De Woninginspectie voert onderzoek ter plaatse op basis van het technisch verslag. Daarvan wordt een proces-verbaal opgesteld dat aan het parket wordt bezorgd. Er volgen ook verhoren van zowel de bewoners als de eigenaars-overtreders om zo veel mogelijk informatie te verzamelen om in het proces-verbaal te vermelden.

Ten tweede tracht de Wooninspectie ook het herstel te verwezenlijken door het opstellen van een herstellvordering. Daarbij wordt het herstel van alle gebreken gevorderd om nul strafpunten te bereiken. Dat is een verschil met de administratieve procedure waar een gedooggrens van vijftien strafpunten bestaat. De alternatieve herstelmaatregelen zijn herbestemming of sloop, die worden gevorderd wanneer het herstel van de gebreken niet mogelijk is omdat bijvoorbeeld een inbreuk op andere regelgeving (zoals ruimtelijke ordening) verhindert dat herstel wordt gevraagd. Het kan immers niet de bedoeling zijn een illegale toestand te legitimeren. De Wooninspectie volgt het herstel en stelt daarover een proces-verbaal op na uitvoering.

Voor de Wooninspectie is een vrij brede strafbaarstelling mogelijk omdat elk gebrek in principe aanleiding kan geven tot een strafrechtelijke vervolging. Dat is uiteraard niet de bedoeling, want de strafrechtelijke procedure is bij uitstek de procedure die slechts wordt gebruikt wanneer niets anders baat of wanneer de toestand dermate ernstig is dat er onmiddellijk maatregelen nodig zijn.

Om die reden werkt de Wooninspectie sinds haar oprichting in 2001 met bepaalde prioriteiten. Er is het optreden tegen bewoning in woningen die de administratieve procedure hebben doorlopen en al ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard. Dat gaat meestal over hardleerse eigenaars die weigeren zich te conformeren waardoor starfrechtelijk optreden aangewezen is. Ten tweede is er het optreden op basis van ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's waarbij specifieke aandacht wordt besteed aan bepaalde categorieën waarvan geweten is dat ze altijd wel aanleiding kunnen geven tot problemen. De derde prioriteit, die volgt uit de specifieke hoedanigheid van wooninspecteur, is het optreden en ter plaatse gaan op vraag van gerechtelijke instanties.

12 procent van het optreden van de Wooninspectie gebeurt nadat een woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard nadat de administratieve procedure werd doorlopen. Binnen de categorieën van optreden ingevolge ernstig risico is de categorie 'Ernstig risico – andere' de grootste (33 procent). Dat betekent het optreden enkel op basis van zeer ernstige gebreken. Daarnaast zijn ook de opgedeelde woningen sterk vertegenwoordigd (25 procent), evenals de woningen van seriële eigenaars (12 procent) die de Wooninspectie tracht in kaart te brengen telkens zij personen onderzoekt. De andere categorieën komen vrij weinig aan bod. Het optreden op vraag van het gerecht is goed voor 13 procent. Vergeleken met 2016 was er een daling van het optreden na het doorlopen van de administratieve procedure: in 2016 was dat nog bijna een kwart van de gevallen. Die daling is te verklaren door een verhoging van het optreden in de categorie van het ernstig risico, enerzijds omdat daar een grote vraag naar is en anderzijds doordat het niet altijd eenvoudig is om na te gaan of woningen die al op de inventaris staan en ongeschikt of onbewoonbaar zijn, effectief nog worden verhuurd. Daarover stroomt weinig informatie door naar de Wooninspectie, wat zeer veel opzoekwerk vergt zodat er regelmatig controles bij inschieten, maar er werden al initiatieven genomen om dat in 2018 een andere wending te geven.

Het optreden van de Wooninspectie wordt uit verschillende hoeken gevraagd. Het initiatief van de aanvankelijke acties, waarbij de Wooninspectie voor de eerste keer ter plaatse gaat in het kader van een strafrechtelijke procedure, komt voor 55 procent van de aanvragen vanwege de gemeenten. Het gerecht (onderzoekers-rechters en parketten samen) vertegenwoordigt 12 procent. 15 procent van de aanvragen loopt binnen via de politie.

Ook bij het initiatief was er een shift, ten gevolge van de impact van het meldpunt woningkwaliteit dat eind 2016 werd opgericht. De bedoeling daarvan is om klachten inzake woningkwaliteit vanuit onder meer de gemeenten te verzamelen, zodat ze binnen het agentschap onmiddellijk in het juiste traject kunnen geplaatst worden. Wanneer een gemeente vroeger een aanvraag voor een controle voor bijvoorbeeld een conformiteitsattest deed, dan werd die administratief in behandeling genomen; als het ernstig genoeg was, werd het doorgegeven aan de Wooninspectie die opnieuw ging kijken in het kader van een strafrechtelijke procedure. Nu wordt onmiddellijk bekeken welk traject het meest aangewezen is. Op die manier ontving de Wooninspectie in 2017 een derde van zijn nieuwe dossiers. Het effect daarvan, vergeleken met 2016, is een stijging met 14 procent van de initiatieven vanwege de gemeenten, waarvoor niet eerst een administratieve procedure werd doorlopen; bijgevolg daalde ook het aantal dossiers dat vanuit de administratieve procedure werd doorgegeven. Ook het aantal vragen vanwege de politie ging achteruit, enerzijds omdat niet alles wat de politie bij het meldpunt aanbrengt een zaak voor de Wooninspectie is, anderzijds omdat de prioriteiten bij politiekorpsen soms veranderen en woningkwaliteit daarbij niet altijd meer essentieel is, of dat aanspreekpunten die wegvallen door bijvoorbeeld pensionering, niet altijd worden vervangen en het moeilijker wordt om rechtstreeks de weg naar de Wooninspectie te vinden.

2017 was een zeer goed jaar qua actie op het terrein, omdat het aantal panden waarvoor werd geverbaliseerd een evenaring is van het record van 2015. Qua aantal woonentiteiten, dus woningen binnen die panden, werd er zelfs een nieuw record gevestigd met 2228 geverbaliseerde woonentiteiten. Dat gaat zowel over de aanvankelijke als de navolgende onderzoeken. De stijging van het aantal onderzochte panden is vooral toe te schrijven aan het aantal aanvankelijke onderzoeken, dat is gestegen vergeleken met 2016. Het aantal navolgende controles is ongeveer gelijk gebleven. Voor de woonentiteiten is de verhouding aanvankelijk/navolgend ongeveer fiftyfifty, omdat er vooral wordt gekeken wat de toestand op het moment van de controle is en niet naar hoeveel woningen er in het begin waren. Een woning met aanvankelijk zes kamers die nadien tot een eengezinswoning werd omgevormd, wordt bij het herstel als één woonentiteit geteld waardoor de verhouding daar wat meer gelijk ligt. Die shift ziet men ook bij de cijfers voor kamers en woningen waar er bij de aanvankelijke vaststellingen 484 kamers waren en bij de navolgende nog maar 230; bij de woningen is die verhouding omgedraaid, net omdat het bij kamers om illegale opdelingen gaat die nadien tot een legale toestand worden hersteld.

Het gemiddeld aantal strafpunten ligt bij de Wooninspectie zeer hoog, wat betekent dat ze de juiste dossiers aanpakt. Bij kamers ligt dat op gemiddeld 95 punten en bij de herhaalde controles nog op 20. Men merkt wel een lichte daling bij de aanvankelijke vaststellingen vergeleken met 2016, maar vergeleken met de jaren daarvoor is het aantal nog altijd vrij hoog. Bij de zelfstandige woningen is het aantal strafpunten al geruime tijd stabiel en ook in 2017 is er weinig verschil met de vorige jaren. Slechts een goeie 20 procent van de kamers heeft minder dan 50 strafpunten bij een eerste controle. Bij woningen is dat bijna 50 procent.

Voor wat de gebreken betreft, is er bij de Wooninspectie een verschil, vergeleken met de algemene gebreken op het vlak van woningkwaliteit. Bij de aanvankelijke acties stelt de Wooninspectie in drie vierde van de woningen een probleem met de

elektriciteit vast, dat mogelijk ook aanleiding kan geven tot brand. Na die koploper, zijn er drie grote traditionele problematieken: gebrek aan sanitair, CO-gevaar en de vochtproblematiek. Bij de herhaalde controles ligt het aantal gebreken die met elektriciteit of brand te maken hebben, nog maar op 23 procent. Dat wijst erop dat vele van die gebreken, die weliswaar ernstig zijn en een gevaar voor de bewoners vormen, relatief gemakkelijk te herstellen zijn. Dat is niet noodzakelijk zo bij vochtproblemen, die soms moeilijker weg te werken zijn. Bij de herhaalde controles is de verhouding van vochtproblemen nog vrij hoog. De spreker toont het voorbeeld, aangetroffen door de Wooninspectie, van een stookolieketel die niet was aangesloten op een gekeurde stookolietank. De bewoner was dus verplicht om met behulp van bidons de stookolie rechtstreeks toe te voeren, in een besloten ruimte waar bovendien nog allerlei andere tanks stonden. Dat was dus een vrij gevaarlijke situatie. Dat was geen alleenstaand geval.

Er zijn in 2017 ongeveer 2800 bewoners, zeg maar slachtoffers, aangetroffen in de onderzochte woningen, waarvan de meerderheid Belgen waren (een kleine 40 procent), en voorts niet-Belgische EU-burgers en niet-EU-burgers (elk goed voor ongeveer 30 procent). Er waren 88 verschillende nationaliteiten bij. Bij de EU-burgers maakten de Polen, Roemenen en Bulgaren samen 60 procent uit. Zij zijn als EU-burger gemakkelijk naar België te halen en worden dikwijls in de bouw- of transportsector ingezet. Bij de niet-EU-burgers gaat het vooral om Marokkanen, Syriërs en Afghanen. Er waren ook vluchtelingen bij: minimum 135, maar van een aantal personen, waarvan ongetwijfeld een groot aantal vluchtelingen, kon de nationaliteit niet worden achterhaald. De gemiddelde leeftijd van de bewoners lag tussen 25 en 44 jaar; een vijfde was minderjarig en 22 bewoners waren zelfs nog geen jaar oud. Het hoeft geen betoog dat kinderen die in een slechte woonomgeving opgroeien, vaak ook problemen met hun gezondheid kunnen krijgen.

Bij ongeveer de helft van de aanvankelijke vaststellingen kon de Wooninspectie de huurprijs achterhalen. Die huurprijzen liggen niet veel lager dan de gemiddelde huurprijzen in Vlaanderen. Dat is zeer frappant, want het gaat vaak om krotten in zeer slechte staat, wat erop wijst dat er vaak verhuurd wordt om winst te maken en dat de woningkwaliteit maar bijkomstig is.

Naast de controles, stelt de Wooninspectie herstellenvorderingen op. Daarbij werd het hoogste aantal sinds 2011 gerealiseerd, namelijk 333 vorderingen voor panden, die in totaal 1004 entiteiten vertegenwoordigen. Al die vorderingen komen in het register van herstellenvorderingen. Half maart 2018 stonden er 1008 te herstellen panden in dat volledige register, dat ook de panden bevat waarvoor het onderzoek door het parket nog loopt.

Het parket geeft een redelijk goed gevolg aan de vaststellingen. In 2017 waren er 60 veroordelingen in eerste aanleg door de correctionele rechtbank en 26 door het hof van beroep; 56 daarvan zijn in kracht van gewijsde, voor de andere is er ofwel een cassatieberoep hangende, ofwel is de beroepstermijn nog niet verstreken. Er viel slechts één volledige vrijspraak te noteren, omdat de rechter oordeelde dat er geen bewijs werd geleverd dat de beklaagde verantwoordelijk was voor de inbreuk, maar ondertussen was het herstel toch uitgevoerd in dat pand zodat er hoe dan ook een goede uitkomst was. De rechters vinden woningkwaliteit blijkbaar belangrijk aangezien ze in het overgrote deel van de gevallen effectief een straf opleggen; slechts in 12 gevallen was er veroordeling met een opschorting van straf. Dikwijls (in 36 gevallen) worden er huurgelden verbeurdverklaard. Er worden ook vaak minnelijke schikkingen afgesloten (in 21 gevallen), voor een gemiddelde van ongeveer 2300 euro, waarbij rekening wordt gehouden met de periode van tenlastelegging. Er waren ook 177 sepots, wel te verstaan betreffende dossiers over alle voorgaande jaren samen. Een heel groot deel daarvan werd geseponneerd wegens herstel of omdat de inbreuk bijna hersteld was, waarbij er bepaalde voorwaarden

werden opgelegd om nadien toch te kunnen vervolgen mocht daaraan niet worden voldaan.

Op correctioneel vlak werd er 73 maal een herstellvordering uitgesproken, waarvan er 69 effectief werden opgelegd door de rechter of op het moment van de uitspraak zonder voorwerp waren geworden als gevolg van de procedure. Er werd ook een aantal herstellvorderingen verkregen via de burgerlijke rechter: wanneer het parket seponeert, probeert de Wooninspectie via die alternatieve weg het herstel te verwezenlijken. In 2017 werd vastgesteld dat er 265 panden hersteld waren die 526 woonentiteiten omvatten, dus ongeveer twee woonentiteiten per pand. Voor de herstellvordering is er een verhouding van ongeveer drie entiteiten per pand, wat te verklaren is doordat vaak illegale situaties worden hersteld. De grootsteden vertegenwoordigen 27 procent van het aantal herstelde panden en bijna 40 procent van de woonentiteiten. In grootsteden, met een grote bevolkingsdichtheid, zijn er gemiddeld meer woonentiteiten per pand.

Als laatste punt zet de spreker de aanwezigheid van buitenlandse arbeidskrachten tijdens de vaststellingen van de Wooninspectie in de verf. Die manifesteert zich de laatste jaren steeds meer en de Wooninspectie wordt door het parket of de onderzoeksrechter vaker gevraagd om daarbij op te treden. Dat is niet eenvoudig te monitoren, omdat er niet echt een definitie is van wat een buitenlandse arbeidskracht is. De Wooninspectie heeft dat zelf gedefinieerd als werknemers met de intentie om enkel voor de duur van hun tewerkstelling in België te verblijven, die hiervoor in het algemeen via hun werkgever of een tussenpersoon gehuisvest worden en die niet uit eigen beweging een eigen (zelfstandige) woning (kunnen) betrekken. Die definitie is zo opgesteld om bijvoorbeeld expats, die meestal zelf perfect een woning hier zouden kunnen betrekken, niet mee te rekenen omdat zij meestal niet met de problematiek van woningkwaliteit te maken hebben. Daarmee worden ook de seizoensarbeiders uitgesloten, die al een eigen regime hebben binnen het instrumentarium van woningkwaliteit en die niet extra moeten worden gemonitord.

Het viel op dat in minstens een op vijf van de nieuw onderzochte panden of bijna 30 procent van de woonentiteiten, een of meer buitenlandse werknemers verbleven. Die arbeidskrachten verblijven meestal in kamers in eengezinswoningen die kunstmatig worden onderverdeeld zonder vergunning. In 57 procent van de kamers werden buitenlandse arbeidskrachten aangetroffen. In 86 procent van die gevallen was er dan ook een stedenbouwkundige inbreuk.

Uit de monitoring van de gebreken bij de huisvesting van buitenlandse werkkkrachten bleek een groot verschil met de algemeen vastgestelde gebreken. Hier betreft het vooral gebreken ingevolge de bewoning van kamers die niet voor dat doeleinde zijn voorzien. Bijna steeds voorkomende gebreken zijn het ontbreken van brievenbussen of bellen en van lavabo's met warm en koud water op de kamer, en het niet slotvast afsluitbaar zijn van de deur. Soms was de kamer gewoon te klein. In meer dan 60 procent van de gevallen was de bezettingsnorm overschreden en zaten er meer mensen in een kamer dan de norm toelaat. De conclusie is dat het om typische kamergebreken gaat, niet zozeer om gebreken die een directe impact hebben op de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

Men zou dus kunnen stellen dat vele van die gevallen niet meteen dossiers zijn waarop de Wooninspectie moet inzetten. Die dossiers zijn echter moeilijk te handhaven, omdat de bewoners dan naar andere panden trekken, en het parket beschikt graag over een proces-verbaal zodat de Wooninspectie daarvoor toch vaak wordt ingeschakeld. Een op vier van de dossiers aangaande buitenlandse arbeidskrachten kwam binnen via het parket en nog eens 32 procent via een melding van problemen door de politie.

De buitenlandse werkkrachten zijn doorgaans tewerkgesteld in de bouw- of de transportsector en de problematiek van hun huisvesting is moeilijk aan te pakken op basis van woningkwaliteit. Dat is vooral zo in de transportsector, waar de arbeidskrachten slechts in het weekend of een beperkt aantal dagen op een bepaalde locatie verblijven en dan weer verder trekken. Dan is het zeer moeilijk om vaststellingen te doen. Die mensen overnachten in hun vrachtwagen, wat in principe niet mag volgens de regelgeving, maar de Wooninspectie kan die niet handhaven en moet het dus op een andere manier trachten te benaderen.

De slotbedenking daarbij is dat het vrij verkeer van werknemers in de Europese Unie ervoor zorgt dat personen gemakkelijk naar ons kunnen komen en vrij goedkoop zijn om tewerk te stellen, maar dat er in de betrokken sectoren weinig of geen verplichtingen bestaan om die mensen ook op een kwalitatieve manier te huisvesten. Voor seizoensarbeiders is er nu een Europese richtlijn in omzetting die daarin wel voorziet. Dat zou een oplossing kunnen zijn, maar daarover is overleg nodig. Voor de Wooninspectie gaat het vooral om een probleem van gebrek aan huisvesting, niet zozeer van woningkwaliteit: waar kunnen die mensen worden ondergebracht? Dat heeft altijd te maken met een probleem qua ruimtelijke ordening. Gemeenten kunnen die huisvesting niet altijd vergunnen omdat ze zich aan stedenbouwkundige voorschriften moeten houden. Soms zijn ze ook weigerachtig omdat het dikwijls overlastpanden worden. Een oplossing voor die problematiek, die over de verschillende sectoren heen werkt, vergt overleg en samenwerking op een hoger niveau. De situatie van de buitenlandse arbeidskrachten is niet te vergelijken met die van de seizoensarbeiders: voor die laatsten is er een apart technisch verslag, maar hun huisvesting is effectief tijdelijk, meestal slechts tijdens een bepaalde periode van het jaar. Buitenlandse arbeidskrachten in bijvoorbeeld de transportsector verblijven hier daarentegen meestal wel het hele jaar, omdat het werk ook het hele jaar doorloopt.

Ter afsluiting geeft de spreker nog een aantal voorbeelden van wat de Wooninspectie aantreft in de bezochte panden: slechte verwarmingsmogelijkheden, waar er wordt bijverwarmd zonder behoorlijke verluchting; de elektriciteitsvoorziening die soms sterk verouderd en gevaarlijk is; vochtproblemen enzovoort. Zijn laatste voorbeeld toont echter hoe, dankzij gezamenlijke inspanningen, problemen ook kunnen worden opgelost en er soms prachtig wordt gerenoveerd.

3. Bespreking

Jelle Engelbosch stelt dat hij dankzij de uitgebreide toelichtingen al heel wat vragen die hij vooraf had, heeft kunnen schrappen. Een van zijn resterende vragen is hoe de diensten de beslissing nemen wat administratieve handhaving is en wat voor de Wooninspectie is. Zijn er daarvoor maatstaven? Bij de Wooninspectie komen meldingen binnen van de gemeenten of de politie. Hoe wordt beslist wie erop afgestuurd wordt en hoe het wordt afgehandeld? Hoe gebeurt die eerste triage?

Bij ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan er in bepaalde gevallen een schorsing van de heffingen van vier jaar zijn, zodat de eigenaar de tijd krijgt en het geld kan investeren in het verbeteren en weer op de markt brengen van de woning. Hoe effectief zijn die opschortingen? Zijn er cijfers van hoeveel van die woningen na die vier jaar nog niet in orde zijn? Wordt de heffing dan niet alleen opnieuw opgelegd maar ook nog retroactief gevorderd? Dat zou hem logisch lijken.

Uit de conformiteitsonderzoeken blijkt dat 54 procent van de woningen niet ongeschikt of onbewoonbaar zijn. Hoe is dat percentage van woningen die in orde zijn, onderverdeeld in onderzoeken in het kader van het verkrijgen van een huursubsidie, van de administratieve procedure, van SVK's en zo meer?

Hoe evalueren de sprekers de verzelfstandigde gemeenten? Heeft de Wooninspectie daar minder werk dan vroeger? Wordt er toch nog samengewerkt? Voeren die gemeenten hun cijfers ook in in een databank? Zijn daarover cijfers verkrijgbaar, of zitten de ontvoogde gemeenten niet meer in de statistieken en geeft dat een vertekend beeld? Het lijkt hem alleszins nuttig dat ze in de statistieken blijven.

Het meldpunt woningkwaliteit is digitaal georganiseerd: het is niet meer dan een e-mailadres waarop meldingen kunnen gebeuren. Hoe wordt dat meldpunt kenbaar gemaakt bij de bevolking en hoe evalueren de sprekers de werking ervan? Is er nood aan om het meer kenbaar te maken?

Dirk de Kort heeft de indruk dat heel wat lokale besturen niet van start gaan met het afleveren van conformiteitsattesten wegens de vereiste technische kennis en bij gebrek aan medewerkers om dat goed uit voeren. Klopt dat en hoe zijn de gemeenten die er wel actief werk van maken, regionaal verdeeld? Bestaan er initiatieven om de kennis in verband met conformiteitsattesten, zoals goede praktijkvoorbeelden, onderling te delen?

Wat de leegstandsheffing betreft, verbaast het hem hoeveel woningen er leegstaan. Vaak wordt de vraag gesteld hoe men verhuring zou kunnen bevorderen. Wanneer bijvoorbeeld oudere eigenaars naar een rusthuis vertrekken, blijft hun woning vaak leegstaan omdat hun kinderen daar kies mee omspringen. Er zijn verscheidene begrijpelijke redenen voor, maar hebben de sprekers misschien beleidsaanbevelingen om dat gedeelte van het patrimonium tijdelijk te verhuren om aldus een antwoord te bieden op de krapte op de huurmarkt?

Michèle Hostekint merkt op dat vooral wordt opgetreden in het kader van de huursubsidie en dat de rest wat op de achtergrond is geraakt. Betekent dit dat het onderste segment van de woonmarkt, waarvan we weten dat de kwaliteit er het slechtste is en waarvan de huurprijs desondanks hoog ligt vergeleken met de gemiddelde huurprijs, van de radar verdwijnt? Het gaat om huurders die vaak geen keuze hebben en geen andere woning kunnen vinden. Zijn zij bang om klacht in te dienen? Dat is subjectief, maar kunnen de sprekers inschatten of er daardoor minder klachten worden ingediend, waardoor de onderzoeken voornamelijk met het oog op de toekenning van een huursubsidie gebeuren?

Dorien Van Cauwenberge antwoordt dat de triage van de meldingen bij het meldpunt gebeurt in de vijf gedecentraliseerde diensten, een in elke provinciehoofdstad. De wooninspecteurs en de medewerkers van de administratieve procedure werken daarbij samen; in het begin was dat intensieve samenwerking, nu loopt dat na anderhalf jaar al wat vanzelf. De prioriteiten van de Wooninspectie zijn daarbij het uitgangspunt. Bij elk dossier wordt bekeken of het onder die prioriteiten valt. Dat is steeds een beetje een gok: zolang men niet ter plaatse is geweest, kan men nooit volledig zeker weten hoe ernstig de situatie is. Het is dus geen zwart-witverhaal, maar de diensten leren eruit en het loopt wel goed.

Mensen schatten zelf ook heel vaak hun woningkwaliteit heel slecht in. Gebreken die voor hen heel erg zijn, zijn voor Wonen-Vlaanderen vaak niet zo problematisch als dingen die de bewoners soms zelf over het hoofd zien. Wonen-Vlaanderen slaagt er wel in de triage heel correct te doen, wat ook blijkt uit het gemiddeld aantal strafpunten van de Wooninspectie.

Het voornaamste is dat er overbodig werk gebeurt wanneer er te veel naar de administratieve procedure wordt gestuurd, want de wooninspecteur moet hoe dan ook opnieuw ter plaatse gaan. In de administratieve procedure kan een controleur wel alleen op pad gaan, in de strafrechtelijke procedure echter niet. Het zou zonde zijn als een controleur opnieuw zou moeten langsgaan, dus wordt er correct

omgegaan met de triage. De equipe van wooninspecteurs is zeer beperkt en ze mogen dus niet onnodig op pad worden gestuurd.

De Wooninspectie ontvangt zelf ook nog veel vragen van gemeenten of politiediensten die zelf goed kunnen inschatten of het een zaak voor de Wooninspectie is. Wat ook helpt bij de triage is dat heel veel gemeenten zelf op vooronderzoek gaan, veel vaker dan vijf of tien jaar geleden. Dan is er al een technisch verslag van een woningcontroleur van de gemeente en dat helpt enorm om te kunnen uitmaken of de Wooninspectie al dan niet moet worden gestuurd.

De doorverwijzing via het meldpunt verliep tot mei 2018 inderdaad voornamelijk via een formulier op de website. Er was een aansturing omdat in dat formulier al bepaalde vragen moesten worden beantwoord, waardoor de ernst van de situatie kon worden ingeschat. Sinds 2 mei 2018 is Wonen-Vlaanderen gestart met een nieuw systeem voor dossierbeheer, het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), en sinds 4 juni 2018 zijn bijna alle gemeenten daar ingestapt. Dat staat de gemeenten vrij, maar na een maand gebruikt al 75 procent van de gemeenten VLOK op vrijwillige basis. De triage gebeurt daar dan: een gemeente meldt een pand aan via VLOK en Wonen-Vlaanderen bekijkt aan de hand daarvan of het een zaak voor de Wooninspectie is. Het is dus de bedoeling dat het digitale meldpunt via de website zal uitdoven.

Op dit moment heeft Wonen-Vlaanderen weinig cijfers over wat de gemeenten die vrijgesteld zijn van de adviesverplichting, zelf doen. Wonen-Vlaanderen is daarvoor van hen afhankelijk. De spreekster meent echter dat bijna alle ontvoogde gemeenten in VLOK stappen, zeker om hun conformiteitsonderzoeken uit te voeren want de module daartoe zit goed in mekaar. Gemeenten als Antwerpen, Gent en Leuven hebben daarnaast een eigen ICT-systeem dat zij niet willen lossen omdat zij het ook voor andere dingen gebruiken, bijvoorbeeld om verwaarlozing of leegstand vast te stellen, en omdat het vaak ook aan hun gemeentelijke heffing is gekoppeld. Er werd voor gezorgd dat iedereen met webservices met elkaar kan praten. Dat betekent dat Wonen-Vlaanderen nog wel een goed zicht zal krijgen op de onderzoeken die door die gemeenten worden uitgevoerd, zowel op hoeveel onderzoeken er gebeuren als op wat er wordt vastgesteld, wat nu nog een blinde vlek is.

Wonen-Vlaanderen heeft een evaluatie uitgevoerd van de vrijstelling van bepaalde gemeenten, die nu nog intern wordt afgewerkt. Wonen-Vlaanderen heeft beleidsmatig gepraat met al die gemeenten samen en ook met al die gemeenten apart om te horen hoe het lokaal loopt. De Wooninspectie heeft met die gemeenten rond de tafel gezeten omdat de samenwerking op administratief vlak grotendeels is gestopt en de samenwerking op strafrechtelijk vlak belangrijker wordt. Daaruit blijkt dat de vrijstelling goed loopt maar dat er een aantal aandachtspunten zijn, met name hoe de woningcontroleurs van de gemeenten en de Vlaamse overheid op een lijn te houden. Een controle ter plaatse is altijd een momentopname en dat blijft dus een belangrijk aandachtspunt, ook al worden de controleurs goed ondersteund met handleidingen, richtlijnen enzovoort. De decentrale diensten van Wonen-Vlaanderen houden de vinger aan de pols en zitten regelmatig met elk van die gemeenten samen. Voorts ondersteunen ook de begeleiders lokaal woonbeleid de gemeenten op een beleidsmatig niveau. Er gebeurt dus veel om flankerend op te treden.

Wonen-Vlaanderen heeft geen concrete cijfers betreffende de schorsing van de heffing wegens renovatiewerken, want dat neemt de Vlaams Belastingdienst voor zijn rekening. De spreekster meent echter dat er elk jaar zo'n 20 tot 30 procent van de eigenaars die een schorsing hebben verkregen op het einde van de rit, hun woning niet in orde heeft gekregen. Die moeten dan ook al de geschorste bedragen betalen. De heffing wordt elk jaar ingekohierd, en als de woning na vier jaar niet

opgeknapt is, worden al die aanslagen verstuurd. Dat zijn dan grote bedragen, over vier jaar ineens.

Hoe zijn de 54 procent conform bevonden woningen verdeeld per kader van het onderzoek? Voor de huursubsidie is ongeveer 70 procent van de woningen conform; bij de SVK-woningen is dat zelfs bijna 90 procent. Wonen-Vlaanderen heeft de SVK's heel sterk ondersteund, begeleid en opgeleid. Zij zijn nu heel goed in staat om zelf de woningkwaliteit vast te stellen en vele woningen blijken in orde te zijn. Gezien de beperkte inzet van woningcontroleurs die mogelijk is, bekijkt Wonen-Vlaanderen wat er in de toekomst zal gebeuren met het onderzoek van SVK-woningen, vooral omdat Wonen-Vlaanderen voldoende actief moet blijven in het onderste segment van de huurmarkt.

Dat er minder wordt ingezet op de administratieve procedure van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring komt doordat er minder vragen worden ontvangen van burgemeesters. Het is dus niet zo dat vragen van gemeenten niet zouden worden ingewilligd of dat er te laat wordt langsgedaan. Hoe komt dat? Is dat omdat de gemeenten minder klachten krijgen, de woningkwaliteit is verbeterd of de gemeenten zelf meer aan de slag gaan op dat vlak? De spreekster vermoedt dat het laatste is. De gemeenten blijken bij navraag effectief ook minder klachten te krijgen, maar de spreekster vermoedt dat er niet minder klachten zijn, maar dat huurders vooral beseffen dat ze niet zomaar voorrang hebben op een sociale woning of niet zomaar een huursubsidie krijgen als ze een onderzoek aanvragen. Dat besef is doorgedrongen. Vroeger dienden veel mensen een klacht in omdat ze meenden dat ze dan de huurprijs niet hoefden te betalen of omdat ze in een discussie waren verwickeld met de eigenaar, maar die gevallen zijn er nu wat uit. Of er nu gericht wordt gewerkt, zou moeten worden uitgemaakt door een nieuw groot woononderzoek. Wonen-Vlaanderen vindt het belangrijk te blijven controleren in het kader van de huursubsidie, want daar zit men in het onderste segment: de huurprijs is beperkt evenals het inkomen, en 30 procent van wat daar wordt gecontroleerd, is niet in orde.

Het klopt dat meer gemeenten een beleid rond conformiteitsattesten willen voeren, maar ook dat vele gemeenten dat qua capaciteit niet aankunnen. Wonen-Vlaanderen heeft op 27 juni 2018 voor het eerst een dag van het lokaal woonbeleid georganiseerd, die volzet was en waar sessies over het conformiteitsattest werden gehouden. Gemeenten lieten voelen dat ze daarmee aan de slag willen, maar ze hebben niet de mankracht om de bijbehorende controles en administratie te verrichten. De rol van Wonen-Vlaanderen is voorlopig dat het poogt de gemeenten te helpen met kennisdeling bij zo'n speciale gelegenheden, met het handboek waarin ook veel goede praktijken staan en met de begeleiders lokaal woonbeleid die elke dag op pad gaan om gemeenten te ondersteunen. Sommige gemeenten hebben ook interesse om met externe woningcontroleurs samen te werken; Wonen-Vlaanderen exploreert hoever het daarin kan meegaan.

Leegstand is sinds 2010 toevertrouwd aan de gemeenten. Wonen-Vlaanderen volgt dat niet meer op, er is geen Vlaamse inventaris van leegstand meer. Het belangrijkste wat het nog doet, is de gemeenten ondersteunen met begeleiders lokaal woonbeleid. Er zijn uiteraard wel mogelijkheden om leegstaande woningen in te zetten. Als gemeenten aan de slag willen gaan met het conformiteitstest, geeft het agentschap altijd de aanbeveling om ook een flankerend beleid te voeren, en werken met leegstaande woningen is daarbij heel belangrijk. Je kunt niet aan de ene kant hard inzetten op woningkwaliteit en aan de andere kant niet proberen om het aanbod aan betaalbare woningen op peil te krijgen. Woningkwaliteit en woonbeleid moeten samen als geheel worden bekeken.

Kristiaan Vanderbiesen bevestigt dat bij de triage tussen administratieve en strafrechtelijke procedure de prioriteiten het uitgangspunt zijn. De beoordeling wie wat doet, loopt vrij goed.

Er wordt getracht de gemeenten steeds meer naar het meldpunt te sturen. In het verleden was er meestal een directe lijn. Niet alle dossiers die de Wooninspectie van de gemeenten ontving, waren ook voor haar bestemd. Die sturing naar het meldpunt lukt vrij goed. Er komen veel meer aanvragen via het meldpunt die onmiddellijk op de juiste plaats terechtkomen.

De Wooninspectie probeert dat ook met de vragen van het parket. De Wooninspectie moet daarin verplicht optreden, maar als er vragen binnenkomen die duidelijk niet in een strafrechtelijk traject thuishoren, probeert de Wooninspectie dat te melden aan het parket met de vraag of ze niet met een administratieve procedure mogen worden afgehandeld. Bij wijze van spreken moet men niet met een kanon op een mug schieten.

De dossiers van de Wooninspectie betreffen typisch het laagste segment van de huurmarkt. Het gaat per definitie over woningen met heel veel gebreken en met bewoners in een precaire situatie, werklozen, soms vluchtelingen, vaak ook mensen die nergens anders onderdak kunnen vinden. Zij zijn blij met een dak boven hun hoofd en zij zullen dus ook niet altijd zelf klagen. De Wooninspectie treedt op omdat ze de problemen via een ander kanaal opvangt en die onmenselijke situaties uiteraard wil aanpakken. De activering van leegstaande woningen moet dus worden onderzocht om die mensen de kans te geven op een goede huisvesting. Die woningen verhuren, is niet altijd een optie omdat ze wel in orde moeten zijn. Mensen verhuizen naar woningen die even slecht of wat minder slecht zijn, zou natuurlijk niets aan de situatie veranderen.

Jelle Engelbosch vraagt wat er gebeurt indien de Wooninspectie af en toe toch eens per vergissing onterecht op controle wordt gestuurd: concludeert men dan ter plekke dat het niets voor de Wooninspectie is maar wel voor een administratieve procedure, of start de Wooninspectie dan toch een strafrechtelijk dossier op? Dat laatste lijkt hem een te zware maatregel in zo'n geval.

De Wooninspectie vraagt als herstellordering dat er geen strafpunten meer mogen overblijven. Bij ongeschikt- of onbewoonbaarheidsonderzoek mogen er echter tot vijftien strafpunten zijn. Hij begrijpt dat onderscheid niet. Waarom mag een huis voor het ene onderzoek vijftien strafpunten hebben en voor het andere nul? Voor het ene lijkt hem dat te veel en voor het andere te streng. Hij kan zich indenken dat soms een aanpassing om naar nul strafpunten te gaan technisch niet mogelijk is. Is dat ook altijd nodig? Hij kent niet de concrete dingen waarvoor strafpunten worden gegeven, maar meent zich te herinneren dat bijvoorbeeld een plafondhoogte die 10 cm te laag is, een strafpunt oplevert. Als het dan om een controle door de Wooninspectie gaat, geraakt die woning niet op nul punten. Is dat niet te streng? Zijn er soms uitzonderingen op de nul strafpunten of kan enkel een rechter beslissen dat de regel te streng is om een bepaalde woning af te keuren?

Dorien Van Cauwenberge antwoordt dat het verschil beleidsmatig historisch is gegroeid. Er is een administratieve tolerantiegrens tot en met veertien strafpunten, maar die speelt pas na de vaststelling van een probleem. De Wooninspectie treedt niet op voor vijf punten, maar als er een misdrijf wordt vastgesteld, moet dat volledig worden opgelost. Je kunt niet zeggen dat een misdrijf nog een klein beetje mag blijven bestaan. Dat is de reden voor het herstel tot nul strafpunten. Het Steunpunt Wonen heeft wetenschappelijke onderzoeken uitgevoerd van de normen en het instrumentarium, die pas werden gepubliceerd, waarin een goede oplossing voor die discrepantie wordt voorgesteld. Zeker nu Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie samen één agentschap vormen, is er nood aan een oplossing want het is

een boodschap die moeilijk aan de burger kan worden verduidelijkt. Er wordt dus gewerkt aan een oplossing.

Kristiaan Vanderbiesen antwoordt eerst dat, wanneer blijkt dat een dossier ondanks de ontvangen informatie toch niet voor de Wooninspectie is bestemd, de Wooninspectie toch vaststellingen doet en een proces-verbaal aan het parket bezorgt. Een misdrijf, of het zwaar is of niet, moet hoe dan ook worden geverbaliseerd. De Wooninspectie laat het parket dan eventueel echter niet weten dat ze geen herstellvordering opstelt.

In elk geval waarin de Wooninspectie optreedt, gaat het dossier hoe dan ook eveneens naar de administratieve procedure die gelijktijdig wordt opgestart. Het onderzoek van de Wooninspectie kan ook worden gebruikt in het kader van de administratieve procedure. Beide procedures werken met hetzelfde instrument. Dat is goed gedocumenteerd en de rechtspraak heeft al bevestigd dat het geen probleem is om zo te werken. Dus als een controle geen zaak van de Wooninspectie blijkt te zijn, moet er geen nieuwe controle volgen. De administratieve procedure werkt dan gewoon verder op de vaststellingen van de Wooninspectie.

Het onderscheid tussen nul of vijftien strafpunten is inderdaad historisch gegroeid. De strafbaarstelling in de Vlaamse Wooncode stelt nu eenmaal dat een woning moet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, dat zijn alle normen die in de Vlaamse Wooncode worden bepaald. Dat betekent dat men in theorie vanaf één strafpunt strafbaar is. Een nuance is misschien dat de Wooninspectie prioriteiten stelt om geen dossiers te behandelen die eigenlijk niet voor haar zijn bestemd.

Na een herstellvordering kan men er moeilijk mee akkoord gaan dat een misdrijf nog zou blijven bestaan. Bijgevolg moet men naar nul strafpunten gaan. Anderzijds gaat het ook dikwijls over zeer zware dossiers: eigenaars die recidiveren, gebouwen met zeer veel gebreken enzovoort. Het lijkt hem dan ook billijk dat er een deugdelijk herstel naar nul strafpunten wordt gevraagd. Als men in die gevallen ook akkoord zou gaan met maximum veertien strafpunten, is de kans op verval immers nog zeer groot. Dat lijkt hem niet aangewezen gezien de situatie waaruit de betrokken bewoners kwamen.

Hij beseft dat het onderscheid moeilijk kan worden vertaald naar de burger. Onderling en op basis van het onderzoek van het Steunpunt Wonen zijn er een aantal voorstellen geformuleerd om daaraan een oplossing te bieden en de theorie en de praktijk op elkaar af te stemmen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Marc HENDRICKX
Dirk DE KORT,
verslaggevers