Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 24
van **KATJA VERHEYEN**
datum: 9 oktober 2020

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Vlaamse Wooninspectie - Prioriteitenlijst

Het doel van de Vlaamse Wooninspectie is tweeledig: enerzijds bijdragen tot bestraffing van krotverhuurders (gevangenisstraf, geldboete en/of verbeurdverklaring huurgelden), anderzijds de verbetering van de woningkwaliteit.

Hiervoor beschikt de Vlaamse Wooninspectie over twee instrumenten. Enerzijds is er een administratieve procedure uitgewerkt, eveneens verzorgd door het agentschap Wonen-Vlaanderen en ook de gemeenten, waar men na kwaliteitsonderzoeken indien nodig de burgemeester adviseert een woning of een kamer ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren.

Anderzijds kunnen verhuurders van ongeschikte of onbewoonbare woningen of kamers ook strafrechtelijk aangepakt worden. Concreet gaat het om woningen die worden verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld en die niet aan de minimale vereisten voldoen. In dat kader kan de wooninspecteur onder meer een proces-verbaal opstellen dat aan het parket wordt bezorgd, en ook het herstel vorderen. Als het parket overgaat tot vervolging kan dat leiden tot een veroordeling tot geldboete en/of een gevangenisstraf, het opleggen van een herstelmaatregel - uit te voeren binnen een vastgestelde termijn - met eventuele dwangsom, en eventueel ook de verbeurdverklaring van huurgelden. De wooninspecteur kan ook herstel vorderen via de burgerlijke rechter.

1. Zijn de wooninspecties tijdens de coronacrisis gewoon kunnen blijven doorgaan?
2. Over hoeveel woningcontroleurs beschikt de Vlaamse Wooninspectie?
3. Hoeveel processen-verbaal werden er opgesteld voor woningkwaliteitsinbreuken?

   Graag een onderverdeling per provincie en dit voor de jaren 2016 tot en met 2019.
4. In hoeveel gevallen werd het proces-verbaal/dossier via het administratieve traject afgehandeld?

   Graag een onderverdeling per provincie en dit voor de jaren 2016 tot en met 2019.
5. Hoe vaak ging men over tot een burgerrechtelijke, respectievelijk strafrechtelijke vordering?

   Graag een onderverdeling per provincie en dit voor de jaren 2016 tot en met 2019.
6. Hanteert de Vlaamse Wooninspectie een bepaald protocol om te bepalen of er al dan niet een strafrechtelijke of een burgerrechtelijke vordering wordt ingesteld?

7. In welke mate geeft het parket aan de processen-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie gevolg? Indien dit niet gebeurt, waarom niet en op welke manier gaat de Vlaamse Wooninspectie hier dan verder mee om?
8. Heeft de minister zicht op het 'profiel' van de slachtoffers van huisjesmelkers/krotverhuurders?
9. Op welke manier gaat de Vlaamse Wooninspectie om met de woonkwaliteit van 'alternatieve huisvesting' (zoals bijvoorbeeld de langdurige huisvesting van arbeidsmigranten in toeristische logies of via online platformen zoals Airbnb)? Wat is het standpunt van de minister rond deze vormen van 'alternatieve huisvesting'?
10. Hoe evalueert de minister de prioriteitenlijst van de Vlaamse Wooninspectie? Ziet hij ter zake mogelijkheden voor een verdere uitbreiding?

MATTHIAS DIEPENDAELE
MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 24 van 9 oktober 2020
van **KATJA VERHEYEN**

Vooraleer tot het antwoord op uw vragen over te gaan, wil ik graag iets rechtzetten in uw vraagstelling. De Vlaamse Wooninspectie is enkel werkzaam binnen de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit binnen het agentschap Wonen-Vlaanderen. Zij is niet rechtstreeks betrokken in de administratieve procedure tot ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring. Deze procedure is voorzien voor de gemeente en de woningcontroleurs en gewestelijk ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Evenmin houdt de Vlaamse Wooninspectie zich bezig met sanctionering op administratief niveau, al zit dat laatste wel in de pijplijn.

1. Bij het uitvoeren van een controle ter plaatse in het kader van een strafrechtelijke vaststelling zijn de specifieke omstandigheden ter plaatste vaak niet volledig gekend. Het is onmogelijk contact met bewoners en andere personen volledig te vermijden. In sommige gevallen is er een beperkt risico op besmetting, in andere gevallen, door bijvoorbeeld het grote aantal bewoners in een pand, is het risico aanzienlijk groter.

   Tijdens de periode van de lockdown werden vanaf half maart tot begin mei enkel controles uitgevoerd die absoluut noodzakelijk waren. In zoverre het mogelijk was, werden controles uitgesteld. Ook bij andere inspectiediensten bestonden er richtlijnen om nauw contact met personen zoveel mogelijk te vermijden. In deze beginperiode was er ook een tekort aan voldoende persoonlijke beschermingsmiddelen (mondmaskers, ontsmettingsmateriaal,…) om het risico te beperken. Dat maakte het evenwicht tussen persoonlijke veiligheid en continuïteit van de dienstverlening niet eenvoudig. Omdat de cijfers van het aantal besmettingen opliepen en de richtlijnen uitgingen van het zo min mogelijk hebben van persoonlijke contacten, werd er voor gekozen het risico zoveel mogelijk te beperken. Ondertussen werden er door het agentschap ook bijzondere instructies uitgevaardigd en werd er ingezet op het voorzien van persoonlijke beschermingsmiddelen die een besmetting moesten tegen gaan (met adviezen van de preventieadviseur, de arbeidsgeneesheer en de vakorganisaties).

   Vanaf begin mei werd het aantal controles geleidelijk aan terug opgebouwd. In eerste instantie werden controles uitgevoerd waarbij geweten was dat het aantal aanwezige personen zeer beperkt was. Voorafgaand aan de controle werden er aan de betrokkenen ook richtlijnen meegegeven over hoe zich te gedragen bij een controle, zodat het risico op besmetting beperkt zou blijven. Als ter plaatse bleek dat de nodige voorzorgen niet in acht genomen konden worden, werd de controle afgebroken. Uit deze controles werden uiteraard lessen getrokken, die konden meegenomen worden voor controles in een later stadium. Rond begin juni lag het aantal controles terug ongeveer op het niveau van voor de coronacrisis, steeds met inachtneming van de nodige veiligheidsmaatregelen.

   Ondertussen zitten we in het stadium van de tweede coronagolf. De wooninspecteurs zijn echter voorbereid op de actuele situatie en kunnen grotendeels werken volgens een bepaald stramien dat ze zich ondertussen hebben eigen gemaakt waardoor het aantal controles ongeveer terug op het niveau zit van voor de eerste coronagolf. Het is dan ook niet de intentie om ook tijdens de tweede golf het aantal controles drastisch terug te schroeven. Desalniettemin moet er steeds rekening gehouden worden met de risico's.

Het is de betrachting om een normale werking zo goed mogelijk te behouden, maar de veiligheid van de personeelsleden staat uiteraard voorop.

Ondertussen is op 23 oktober ook het protocol voor de Woonsector goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Hiermee wordt een set met heldere en gedragen richtlijnen vastgesteld ter bestrijding van het COVID-19 virus. Dit protocol kwam tot stand na overleg met verschillende vertegenwoordigers uit de woonsector. Het bouwt voort op het vele voorbereidende werk en uit de ervaringen uit de eerste maanden van de pandemie. De toepassing van de maatregelen is afhankelijk van de fase waarin de coronaviruspandemie zich bevindt: groen, geel, oranje of rood.

2. De Vlaamse Wooninspectie heeft geen eigen woningcontroleurs, maar maakt gebruikt van de pool van woningcontroleurs binnen het agentschap Wonen-Vlaanderen.

   De Vlaamse Wooninspectie beschikt over 9 wooninspecteurs op het terrein en 3 verbalisanten. De wooninspecteurs hebben de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie – hulpofficier van de procureurs des Konings en doen voornamelijk aanvankelijke vaststellingen. De verbalisanten zijn agent van gerechtelijke politie en doen doorgaans de hercontroles naar herstel.

   Het werkingsgebied van de Vlaamse Wooninspectie is onderverdeeld in 3 regio's:
   - team West met 4 wooninspecteurs en 1 verbalisant (Oost- en West-Vlaanderen)
   - team Antwerpen met 3 wooninspecteurs en 1 verbalisant
   - team Vlabralim met 2 wooninspecteurs en 1 verbalisant (Vlaams-Brabant en Limburg)

   Daarnaast is er nog een team in Brussel, waar de gerechtelijke opvolging van de dossiers gebeurt. Het gaat om opvolgen van procedures voor de rechtbank, opvolgen en uitvoeren van veroordelingen tot herstel, invorderen van dwangsommen,… Het team bestaat uit 1 wooninspecteur die voltijds met de dossieropvolging bezig is, 1 wooninspecteur die dit deeltijds doet en daarnaast coördinator is van de Vlaamse Wooninspectie en de directeur van de Vlaamse Wooninspectie. De leden van het Brusselse team doen zelf geen controles ter plaatse.

3. In onderstaande tabel vindt u het aantal processen-verbaal dat werd opgesteld in de periode 2016-2019 (per jaar). Er wordt tevens aangegeven hoeveel individuele woningen er in totaal onderzocht worden. De Vlaamse Wooninspectie onderzoekt immers in principe steeds alle woningen in het volledige pand. Daarnaast is er nog een onderverdeling tussen aanvankelijke en navolgende controles. Aanvankelijke controles zijn controles waarbij een pand voor de eerste keer onderzocht wordt. Een navolgende controle is doorgaans een controle na een melding van herstel.

		aantal processen-verbaal		aantal geverbaliseerde woningen	
		aanvankelijk	navolgend	aanvankelijk	navolgend
2016	West-Vlaanderen	44	55	127	95
	Oost-Vlaanderen	93	133	184	192
	Antwerpen	73	143	270	393
	Limburg	51	68	129	135
	Vlaams-Brabant	56	87	169	200
2017	West-Vlaanderen	87	57	265	126
	Oost-Vlaanderen	74	134	270	245
	Antwerpen	86	142	246	360
	Limburg	49	50	133	88
	Vlaams-Brabant	55	103	198	254
2018	West-Vlaanderen	91	92	248	170
	Oost-Vlaanderen	89	77	209	180
	Antwerpen	92	134	228	341
	Limburg	51	71	141	122
	Vlaams-Brabant	52	91	226	214
2019	West-Vlaanderen	98	115	314	257
	Oost-Vlaanderen	106	91	376	171
	Antwerpen	104	160	289	295
	Limburg	57	54	133	105
	Vlaams-Brabant	81	92	277	221

5. De strafrechtelijke handhaving voorziet niet in administratieve handhaving. Wel wordt elk dossier in principe doorgegeven aan de gewestelijk ambtenaar die op basis van de technische vaststellingen een advies verleent aan de burgemeester zodat deze de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoondverklaring kan opstarten.

   Momenteel is binnen mijn administratie een traject opgestart dat moet leiden tot de implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving. Door de implementatie van dit decreet wordt ook bestuurlijke beboeting mogelijk binnen de strafrechtelijke handhaving voor de gevallen waarin het parket niet tot vervolging overgaat.

   In het overgrote deel van de gevallen waarin de Vlaamse Wooninspectie een proces-verbaal opstelt, wordt eveneens een herstelvordering opgesteld. Deze herstelvordering wordt overgemaakt aan het parket om bij het dossier te voegen. In de gevallen waarin het parket seponeert en het herstel nog niet is doorgevoerd, zal de Vlaamse Wooninspectie – indien aanmanen tot herstel niets oplevert - overgaan tot een burgerlijke dagvaarding om de uitgebrachte herstelvordering alsnog te doen opleggen.

   Net zoals de processen-verbaal worden herstelvorderingen doorgaans per pand opgesteld en omvat deze dus het aantal woningen dat in dat specifieke pand aanwezig is. Hieronder vindt u het overzicht voor de periode van 2016 tot 2019.

		aantal herstelvorderingen (HV)	aantal woningen in HV
2016	West-Vlaanderen	33	109
	Oost-Vlaanderen	75	185
	Antwerpen	65	290
	Limburg	31	100
	Vlaams-Brabant	43	106
2017	West-Vlaanderen	87	316
	Oost-Vlaanderen	79	285
	Antwerpen	74	233
	Limburg	39	93
	Vlaams-Brabant	48	177
2018	West-Vlaanderen	88	279
	Oost-Vlaanderen	59	212
	Antwerpen	65	189
	Limburg	45	170
	Vlaams-Brabant	42	202
2019	West-Vlaanderen	93	290
	Oost-Vlaanderen	83	237
	Antwerpen	104	304
	Limburg	42	105
	Vlaams-Brabant	82	284

6. Aangezien de Vlaamse Wooninspectie enkel optreedt in de strafrechtelijke procedure dient er geen keuze gemaakt te worden tussen een strafrechtelijk of burgerlijk traject. Alles gaat per definitie langs de strafrechtelijke weg. Wel focust de Vlaamse Wooninspectie op de meest ernstige gevallen van 'krotverhuur'. Zij hanteert hiervoor een prioriteitenlijst (zie vraag 10). Zaken die niet worden opgenomen door de Vlaamse Wooninspectie worden hoe dan ook doorgegeven om op te starten via de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

7. Het parket kan op verschillende manieren een gevolg geven aan een dossier. Het kan overgaan tot dagvaarding, wat leidt tot een veroordeling tot een straf en tot het uitvoeren van herstel. Daarnaast kan het parket beslissen om een minnelijke schikking af te sluiten, praetoriaanse probatie (een bijzondere vorm van sepot onder voorwaarden) toe te staan of om te seponeren. Waarom het parket in een bepaald dossier een bepaalde beslissing neemt, is afhankelijk van verschillende factoren.

   Aangezien de Vlaamse Wooninspectie per definitie de focus legt op de meest ernstige gevallen van krotverhuur, is de effectieve vervolgingsgraad door het parket vrij hoog. Het is niet eenvoudig hierover exacte cijfers te geven, aangezien een strafrechtelijk dossier vaak over meerdere jaren kan lopen en het gevolg van een bepaald proces-verbaal dan ook pas vaak geruime tijd later bekend is. Van een groot aantal processen-verbaal van de laatste 2 jaar is nog niet gekend welk gevolg het parket eraan zal geven.

   Volgens een ruime schatting wordt ongeveer 1 op 3 dossiers geseponeerd. Van het aantal geseponeerde dossiers wordt een derde geseponeerd onder de noemer "toestand geregulariseerd". Vaak is dit het gevolg van het feit dat de verdachte reeds lopende het onderzoek tot herstel is overgegaan en het parket om deze reden niet meer dagvaardt. Er zijn hier echter ook gevallen bij waarin het parket seponeert omdat de verhuur

gestopt wordt, ook al is er geen herstel. In nog andere gevallen maakt het parket, mede gezien haar vervolgingscapaciteit, de keuze om niet te vervolgen.

In de gevallen waarin het parket niet vervolgt en het herstel nog niet werd doorgevoerd, zal de Vlaamse Wooninspectie het dossier in eerste instantie verder opvolgen. Zij zullen de verdachte tegen wie de vordering opgesteld was contacteren en aanmanen om tot herstel over te gaan, onder dreiging van een burgerlijke dagvaarding. Vaak is het pand ondertussen verkocht en werkt de nieuwe eigenaar aan het herstel. Ook dat wordt opgevolgd. Als er echter geen herstel in het verschiet is, zal de Vlaamse Wooninspectie burgerlijk dagvaarden.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het aantal gevallen waarin er voor een pand een definitieve strafrechtelijke of burgerlijke uitspraak tussenkwam in de periode van 2016 tot 2019. Het aantal panden waarvoor nog een procedure hangende is, ligt nog hoger, maar deze zijn dus nog niet allemaal definitief. Dit geldt zeker voor de cijfers van de laatste 2 jaar. Zoals blijkt is het vaak niet nodig om tot burgerlijke dagvaarding over te gaan na sepot omdat er uiteindelijk alsnog een herstel wordt vastgesteld.

	Panden met definitieve strafrechtelijke veroordeling	Panden met definitieve burgerlijke veroordeling
2016	86	5
2017	70	3
2018	61	3
2019	54	9
totaal	**271**	**20**

8. We hebben geen uitgebreid zicht op het profiel van de slachtoffers, maar het zijn vaak personen in een kwetsbare sociale en/of financiële situatie. De Vlaamse Wooninspectie registreert wel de nationaliteit en leeftijd van de aangetroffen bewoners, maar andere kenmerken worden niet systematisch bijgehouden. Voor de vaststelling van het misdrijf is dan niet relevant.

   In de periode 2016-2019 werden er bij aanvankelijke vaststellingen 7800 bewoners aangetroffen. 36% hiervan zijn Belgen, 35% EU-burgers en 29% niet EU-burgers. Dit betekent dat 2 op 3 van de aangetroffen bewoners niet de Belgische nationaliteit had.
   In dezelfde periode was ongeveer 20% als buitenlandse werknemer te kwalificeren (huisvesting via de werkgever of een tussenpersoon). Op het totaal van het aantal niet-Belgen is dit ongeveer 30% van het aantal gevallen.

   Bij navolgende vaststellingen zien we dat het aantal Belgen toeneemt tot ongeveer 50%. Het is vooral de groep EU-burgers die sterk afneemt. Het gaat hier vooral om buitenlandse werknemers, vaak in illegaal opgedeelde panden, die vervangen worden door Belgen. Dit blijkt ook uit de cijfers. Bij aanvankelijke controles werden in voormelde periode 1515 buitenlandse arbeiders aangetroffen. Voor 1412 van hen was dat bij aanvankelijke vaststellingen. Het aantal aangetroffen kamers neemt ook sterk af omdat met deze terug hersteld worden naar een vergunde toestand (zelfstandige woningen).

   41% van de bewoners bij een aanvankelijke vaststelling is tussen de 25 en 45 jaar oud. Een vijfde van de bewoners is minderjarig. Bij volgende controles is dit respectievelijk 37% en 25%.

9. Volgens de strafbaarstelling in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode moeten de feiten zich afspelen in ofwel een woning ofwel een roerend of onroerend goed dat niet voor bewoning is bestemd (niet ingericht als woning maar wel gebruikt om in te wonen).

Een woning wordt volgens de Vlaamse Wooncode gedefinieerd als een onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. De verwijzing naar huisvesting in de definitie heeft betrekking op de bevoegdheid huisvesting. Vormen van huisvesting die onder een andere bevoegdheid vallen (ofwel door expliciete toewijzing ofwel doordat het zwaartepunt van de huisvesting bij de andere bevoegdheid liggen) worden dus niet gevat door de Vlaamse Wooncode. Dit overeenkomstig het principe van de exclusieve bevoegdheden. Voorbeelden hier zijn gevangenissen en woonzorgcentra. Het regelen van de kwaliteit van de huisvesting komt toe aan de respectievelijke bevoegdheidsdomeinen.

Daarnaast wordt het begrip woning ingevuld op basis van feitelijke inrichting. De bestaande omgevingsvergunning is niet van belang. Zo kan een loods die als dusdanig vergund is, maar die wel volledig is ingericht als woning als een woning beschouwd worden in de zin van de Vlaamse Wooncode. Het kan ook zijn dat het feitelijke gebruik de doorslag geeft. De Vlaamse Wooncode gaat over gevallen waar er sprake is van gewoonlijk en effectief verblijf dat niet recreatief of occasioneel is.

Specifiek voor de buitenlandse arbeiders geldt het volgende. Deze arbeiders kunnen bijvoorbeeld gehuisvest worden in een toeristisch logies. Dat logies moet voldoen aan de normen die het toeristische logiesdecreet hiervoor oplegt. Op basis van de bestemming van het gebouw valt dit onder de bevoegdheid toerisme en niet onder huisvesting. Het logiesdecreet bepaalt echter dat een toerist niet zijn alledaagse leefomgeving mag hebben in het logies. Van zodra dit wel het geval is, door langdurig verblijf, heeft de bewoner recht op de bescherming van de Vlaamse Wooncode. Hij valt dan immers niet meer onder het logiesdecreet. Op zich blijft het gebouw wel een logies, maar door het gebruik worden ten aanzien van de specifieke bewoner de normen van de Vlaamse Wooncode toegepast. Dit is een feitelijke beoordeling.

Algemeen zal het bij buitenlandse arbeiders gaan om vormen van kamerbewoning, aangezien zij zelden een gezin vormen. Ook de rechtspraak heeft al geoordeeld dat de Vlaamse Wooncode effectief van toepassing is op buitenlandse arbeiders in dergelijke gevallen. Indien de arbeider slechts zeer kort (enkele dagen/weken) hier verblijft, zal de Vlaamse Wooncode niet van toepassing zijn.

Voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode op Airbnb kan op dezelfde manier geantwoord worden. Principieel is dit niet mijn bevoegdheid, maar door het feitelijke gebruik kan dit in een bepaald geval anders zijn.

10. Zoals hoger al gezegd, hanteert de Vlaamse Wooninspectie een prioriteitenlijst om de gevallen waarin zij kan optreden af te toetsen. De focus van de strafrechtelijke procedure ligt immers op de meest ernstige gevallen van krotverhuur. Minder ernstige gevallen worden overgelaten aan de administratieve procedure, die hiervoor meer geëigend is. Dit verhaal past ook in de woningkwaliteitspiramide die het agentschap Wonen-Vlaanderen hanteert. In een ideaal traject wordt de repressieve rol van de overheid groter naarmate de schending ernstiger wordt en alternatieve maatregelen niet helpen. De eerst laag van de piramide behelst sensibilisering en communicatie, de tweede gaat over het stimuleren van proactieve aanpak naar de partners toe, laag drie is de administratieve handhaving en de top van de piramide wordt gevormd door strafrechtelijk optreden door de Vlaamse Wooninspectie.

    Het is vanuit dit oogpunt dat de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie ook bekeken moeten worden. De meest ernstige zaken moeten aangepakt worden. De Vlaamse Wooninspectie werkt al sinds haar oprichting in 2001 met prioriteiten. Door de tijd heen werden deze op basis van evaluatie en analyse van resultaten verschillende keren bijgesteld. De laatste keer gebeurde dit met ingang van 1 januari 2019. Voorafgaand werd een interne analyse uitgevoerd en werden verschillende partners (gemeenten,

parketten,…) bevraagd over de huidige werking en de prioriteiten. Op basis van de input werden de prioriteiten ook bijgesteld. Zo werden bijvoorbeeld de gecoördineerde acties toegevoegd omdat deze in de praktijk meer en meer plaatsvonden en belangrijk zijn in het kader van een globale aanpak van problemen.

Ik kan mij vinden in de wijze van aanpak van de Vlaamse Wooninspectie. De focus dient te liggen op de meest ernstige vormen van krotverhuur. Ik ben dan ook van mening dat deze prioriteiten momenteel de juiste en noodzakelijke klemtonen leggen. Een uitbreiding of bijsturing ervan lijkt me op dit moment dan ook niet aan de orde.