

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



Zitting 2005-2006

13 april 2006

HOORZITTING

over het rapport ‘4 jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie. Januari 2006’

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door mevrouw Else De Wachter**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack, Christian Verougstraete, Rob Verreycken;

de dames Cathy Berx, Hilde Crevits, de heer Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Hugo Philtjens;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle Hostekint.

Plaatsvervangers:

de heren Felix Strackx, Wim Van Dijck, Roland Van Goethem, Jorgen Verstrepen, John Vrancken;

de heren Carl Decaluwe, Stefaan De Clerck, mevrouw Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heren Marc Cordeel, mevrouw Hilde Eeckhout, Gilbert Van Baelen;

de heren Dirk De Cock, Marcel Logist, Chokri Mahassine.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels;

de heer Bart De Wever.

INHOUD

Blz.

1. Toelichting van het rapport door mevrouw Hilde Van Den Bosch, afdelingshoofd a.i. van de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid en door de heer Pol Van Damme, hoofdcoördinator Wooninspectie.....	4
1.1. De werking van de Vlaamse Wooninspectie	4
1.2. Voorbeelden	5
1.3. De resultaten van de werking van de Vlaamse Wooninspectie.....	5
1.4. Het gerechtelijke gevolg	6
1.5. Voorstellen van de Vlaamse Wooninspectie.....	6
1.6. Uitdagingen voor de Vlaamse Wooninspectie	7
2. Uiteenzetting door de heer Freddy Rottiers, commissaris en diensthoofd Leefmilieu van de lokale politie Antwerpen	7
2.1. Situering van het Krot Op Team	7
2.2. De taken van het Krot Op Team	7
2.3. De acties van het team in 2005.....	8
2.4. Bedenkingen	9
3. Vragen van de leden en antwoorden van de sprekers	10

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 23 maart 2006 een hoorzitting over het rapport '4 jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie. Januari 2006'. De commissie hoorde achtereenvolgens vertegenwoordigers van de Wooninspectie en van het Krot Op Team van de lokale politie van Antwerpen.

1. Toelichting van het rapport door mevrouw Hilde Van Den Bosch, afdelingshoofd a.i. van de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid en door de heer Pol Van Damme, hoofdcoördinator Wooninspectie

Mevrouw Hilde Van Den Bosch: De Vlaamse Wooninspectie is van start gegaan in november 2001. Niemand vermoedde toen dat onze activiteiten een zo hoge vlucht zouden nemen. Wij werken met een heel beperkt team. Ik ben heel dankbaar voor het harde werk dat zij verrichten. Wij boeken resultaten dankzij de goede samenwerking met externe instanties zoals politie, parket, steden en gemeenten.

De toelichting bestaat uit zes delen. Eerst geven wij uitleg over de werking van de Vlaamse Wooninspectie. Met de projectie van een reeks foto's tonen wij aan hoe erg het soms gesteld is met de woonomstandigheden. Ten derde geven wij een overzicht van de resultaten van onze werking. Daarna gaan wij wat dieper in op het gerechtelijke gevolg dat aan onze werking wordt gegeven. Ten vijfde formuleren wij enkele voorstellen. En ten slotte schetsen wij de uitdagingen waarvoor de Vlaamse Wooninspectie zich geplaatst ziet.

1.1. De werking van de Vlaamse Wooninspectie

De heer Pol Van Damme: Het werkingsgebied van de Wooninspectie is het ondersegment van de private huurmarkt. We moeten het begrip 'private huurmarkt' heel breed interpreteren. Het betreft alle situaties waarin mensen wonen. Ons werkingsgebied bevindt zich aan de onderkant van de samenleving. We proberen wantoestanden op te sporen en te verbaliseren. Wij pakken met andere woorden de huisjesmelkerij aan.

Ons referentiekader is de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Wooncode en het kamerdecreet leggen mini-

male normen op voor kamers en woningen. Beide documenten bevatten strafbepalingen. Een woning of een kamer verhuren of ter beschikking stellen die niet voldoet aan de minimale normen is strafbaar.

Wij werken aan de hand van een technisch verslag. Dat verslag is een lijst van een vijftigtal gebreken. Wij gaan na of deze gebreken terug te vinden zijn in de gecontroleerde woning of kamer. De gebreken worden naargelang van de ernst ervan gequoteerd. Wanneer het heel erg is, beschrijven we de veiligheids- en gezondheidsgebreken in een afzonderlijk verslag. Dankzij deze lijst kunnen we gemakkelijk vaststellen hoe het gesteld is met een woning of kamer.

Naar welke gebreken gaan wij op zoek? Zware gebreken zijn CO-risico, ernstig risico op elektrocutie of risico op ontploffing of brand. Voor dergelijke gebreken geven wij vijftien strafpunten. We omschrijven deze risico's ook. Minder zware gebreken zijn het ontbreken van verlichting of verluchting, het ontbreken van sanitair, vocht of scheurvorming. Naar gelang van de ernst van het gebrek geven wij daarvoor één, drie of negen strafpunten.

Een woning kan ongeschikt verklaard worden van zodra ze 18 strafpunten krijgt. Een woning is ongeschikt als er geen veiligheids- of gezondheidsrisico is voor de bewoner. Een woning is onbewoonbaar wanneer er duidelijke veiligheids- en gezondheidsrisico zijn. In de meeste onderzochte panden zijn er veiligheids- of gezondheidsrisico's. Meer dan 80 percent is zwaar onbewoonbaar.

Wij werken met een aantal prioriteiten. Wij treden pas op als de bewoners ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's lopen. Als het pand met andere woorden onbewoonbaar is. We treden op wanneer een pand dat al enige tijd ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard door de burgemeester, toch nog wordt verhuurd zonder reparaties.

Een andere prioriteit vormen de kamers. Dat is een ernstig probleem. Woningen worden verdeeld in piepkleine kamertjes. Serieel verhuren is een andere prioriteit. Serieel verhuren betekent dat een eigenaar meerdere panden verhuurt. Vaak gaan we op vraag van een onderzoeksrechter na of de eigenaar van een onderzocht pand nog andere panden verhuurt.

Gerechtelijke onderzoeksopdrachten blijven eveneens een prioriteit. We krijgen vaak de opdracht van een onderzoeksrechter om een pand te onderzoeken

omdat hij vreest voor andere problemen zoals mensenhandel. Een dergelijke opdracht is een gerechtelijk bevel. De laatste prioriteit vormen de gecombineerde mistoestanden: woonproblemen in combinatie met prostitutie of zwartwerk. Wij werken met prioriteiten omdat we zo het vervolgingsbeleid willen optimaliseren.

De Vlaamse Wooninspectie bestaat maar uit een kleine ploeg. De ploeg is verdeeld in provinciale teams. Per provincie is er minstens één officier van de gerechtelijke politie en een controleur. In Gent en Antwerpen bestaan deze ploegen uit een vijftal mensen. Dat is nog altijd te weinig. We worden immers van alle kanten aan de mouw getrokken. Wij proberen steeds structureel samen te werken met politie, stedelijke diensten en het gerecht. De Vlaamse Wooninspectie wordt centraal aangestuurd vanuit Brussel.

1.2. Voorbeelden

De heer Pol Van Damme toont foto's en geeft er commentaar bij.

De heer Pol Van Damme: Achter een pand, dat ooit een prachtig herenhuis was in Antwerpen, vonden wij een structureel verkommerd gebouw, opgedeeld in kleine kamertjes, die apart verhuurd werden. Het was volledig onderkomen. In Sint-Truiden ontdekten wij een geval van 'matrassenverhuur'. In een kleine ruimte van nauwelijks 20 m² woonden minstens een zestal mensen die niets met elkaar te maken hadden en bijvoorbeeld geen familie van elkaar waren.

Een andere foto laat zien hoe men soms nog een kamer durft te verwarmen. Een elektrische warmtestraler krijgt zijn stroom via een dunne elektriciteitsdraad die verbonden is met het verlichtingspeertje aan het plafond. Dat is uiteraard heel gevaarlijk en niet 'comme il faut'.

Huisjesmelkerij heeft niet steeds te maken met smeuge toestanden. We troffen bijvoorbeeld een piepklein studiootje aan, netjes bewoond door vier Nepalezen. De afvoer van de verbrandingsgassen in het keukentje was er totaal onverantwoord en betekende een constant risico op CO-vergiftiging. De bewoners klaagden overigens over aanhoudende hoofdpijn, een van de symptomen van CO-vergiftiging.

In het tuintje van een woning met acht apart verhuurde kamers troffen wij een primitief toilet aan

voor collectief gebruik. Wij ontdekken voorts meer en meer gevallen van wonen in containers. Dat zijn meestal de ergste uitwassen op de woonmarkt. In de containers die ik toon, huisden een tiental mensen die 's morgens vroeg met een busje werden opgehaald om zwartwerk te gaan verrichten in Nederland.

En de meest uitzonderlijke woontoestand die wij aantreffen, was wel een Indiër die meer dan 100 euro per maand moest betalen om te mogen wonen in een autowrak. Het betreft een geval in een stad in Limburg.

1.3. De resultaten van de werking van de Vlaamse Wooninspectie

De heer Pol Van Damme: De Vlaamse Wooninspectie heeft tijdens haar vierde werkjaar 199 panden onderzocht. Er werden 798 pv's opgesteld. We maken immers een pv op per woonentiteit. De panden zijn vaak verdeeld in meerdere entiteiten. Antwerpen en Gent blijven het zwaartepunt. Dat neemt niet weg dat we vaak op ernstige mistoestanden botsen buiten de grote steden. In de vier werkjaren samen hebben we 2014 pv's opgesteld voor 580 panden.

Veiligheid en gezondheid zijn onze prioriteit. Vier op vijf onderzochte woonentiteiten vertonen verscheidene ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's. In 70 percent van de gevallen stelden we ernstig elektrocutiegevaar vast. In één op drie gevallen was er een CO-risico. In 43 percent van de gevallen was er gevaar op ontploffing of brand. In 35 percent van de gevallen was er geen sanitair of werkte het niet. Aan de helft van de woningen hebben we meer dan 50 strafpunten toegekend.

We hebben niet zo vaak problemen met eengezinswoningen (8%). De woningen die we onderzoeken worden vaak verdeeld in kleine studio's. Zo is er het geval van een kamer van zeven vierkante meter waarin twee mensen woonden. 36 percent van de geverbaliseerde woonentiteiten zijn kleine studio's of appartementen. Bijna de helft van de woonentiteiten zijn kamers. Zestien percent van die kamers wordt bewoond door meer dan drie personen. Een kamer is meestal ongeveer 10 vierkante meter groot. Acht percent van de woonentiteiten zijn gebouwen die niet bestemd zijn om in te wonen: stallen, loodsen, containers enzovoort. 47 percent van de woonentiteiten is vroeger al onbewoonbaar of ongeschikt verklaard door de burgemeester. In die gevallen weigert de verhuurder de woonentiteit te repareren.

23 percent van onze acties ondernemen wij op vraag van het gerecht. Meestal stellen we dan een combinatie van meerdere misdrijven vast: mensenhandel, prostitutie, zwartwerk, vreemdelingenwetgeving, artikel 433decies¹ van het strafwetboek enzovoort. In de helft van de gevallen vermoeden wij een gecombineerd misdrijf. Het blijft echter bij een vermoeden.

Op vier jaar tijd hebben we 2736 bewoners geteld. Correct tellen is niet eenvoudig omdat de bewoners-titel niet altijd vastgesteld kan worden. We horen al eens dat men gewoon op bezoek is. Drie kwart van de bewoners zijn vreemdelingen. Twintig percent is Belg. Zes percent is niet traceerbaar. Dat laatste betekent vaak dat ze allicht geen Belg zijn. Het klopt niet dat we nooit kunnen optreden wanneer de huurders Belgen zijn.

In slechts 55 percent van de woonentiteiten kunnen we de huurprijs achterhalen. In 45 percent van de gevallen slagen we er niet in omdat de bewoner vaak zwartwerk presteert. De huurprijs is gecombineerd met het verkrijgen van andere gunsten. De gemiddelde huurprijs voor een onbewoonbaar verklaarde woning is 320 euro. Voor een kleine studio of appartement vraagt men gemiddeld 289 euro. 191 euro voor een kamer.

Sinds onze oprichting hebben wij 389 verhuurders geverbaliseerd. In ons vierde werkjaar hebben we 145 verhuurders geverbaliseerd. Het gemiddelde aantal woonentiteiten per verhuurder is vijf. Elf percent van de verhuurders heeft meer dan tien woonentiteiten. Vijftien percent van de verhuurders zijn vennootschappen. Meer en meer verhuurders organiseren zich in een schimmige vennootschap. Opdat we ze niet zouden kunnen traceren, is de zetel vaak ergens anders gevestigd.

1.4. Het gerechtelijke gevolg

De heer Pol Van Damme: Het gerechtelijke gevolg is voor ons zeer belangrijk. Van de 389 verhuurders kregen er 149 een gerechtelijke beslissing. Dat is 38 percent. Dat lijkt niet zoveel maar 145 verhuurders zijn nieuw in het vierde werkjaar. Voor 240 verhuurders is het onderzoek nog lopende. Soms duurt een gerechtelijk onderzoek wat langer wegens de herkwaa-

lificatie van het misdrijf. Als wij een pv opmaken op basis van de Wooncode of het kamerdecreet, merkt het parket soms dat het niet alleen om een misdrijf op het vlak van wonen gaat, maar dat daar bijvoorbeeld ook prostitutie of georganiseerde mensenhandel mee gemoeid is. Dan wordt ons pv omgezet in een zwaarder misdrijf.

Van de dossiers van 149 verhuurders waar het gerecht al over beslist heeft, is 36 percent geseponneerd. Dat gebeurt meestal omdat er al een herstel is gerealiseerd voordat het parket tot dagvaarding is overgegaan. Vooral in Antwerpen vraagt het parket ons om nog eens te gaan kijken vooraleer het dagvaardt. In een aantal gevallen stellen we dan vast dat het pand hersteld is. In 5 percent ging men over tot een minnelijke schikking. 35 percent van de verhuurders is veroordeeld. 25 percent is gedagvaard: hun zaak komt een van de volgende dagen voor. Wij zijn dus relatief tevreden met de gerechtelijke opvolging.

Bij een gerechtelijke veroordeling spreekt men meestal zware gevangenisstraffen uit, niet op basis van de Vlaamse Wooncode of het kamerdecreet maar vaak op basis van de vreemdelingenwetgeving. In heel veel gevallen worden geldboetes uitgesproken, wat dan wel gebeurt op basis van de Vlaamse Wooncode. Zeer pijnlijk voor de verhuurder is de verbeurdverklaring van de huurgelden, in bijna 70 percent van de gevallen: het gaat vaak om een verlies van 200.000 Belgische frank per maand.

1.5. Voorstellen van de Vlaamse Wooninspectie

Wij ijveren er al jaren voor dat de minimale basisnormen worden opgetrokken. Het ontbreken of niet functioneren van het toilet of een algemeen vochtprobleem in de woning leidt bij ons nu niet noodzakelijk tot het ongeschikt verklaren ervan: dat is toch onbegrijpelijk. Dat is aangepast in het besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006. De verhuurders krijgen nu nog 18 maanden de tijd om zich in regel te stellen. Binnen 18 maanden hopen we toch met dit vernieuwd technisch verslag op pad te kunnen gaan, waardoor we gebreken zwaarder kunnen quoteren.

We zijn heel blij met het parlementaire initiatief over de gerechtelijke herstellvordering en over de recuperatie van de herhuisvestingskost van bewoners die uit onbewoonbare panden zijn gehaald. Dat zal ons heel wat meer armslag geven op het terrein. Er zijn ook juridisch-technische verbeteringen, zo bijvoor-

¹ Artikel 433decies van het strafwetboek viseert de exploitatie van mensen in een kwetsbare positie door hen in een mensonwaardige verblijfstoestand te brengen. Zie 1.5 van dit verslag.

beeld het open trekken van het toepassingsgebied tot die gevallen waar geen huurgeld in de strikte zin wordt gevraagd maar het pand ter beschikking wordt gesteld, weliswaar tegen een of andere vorm van betaling. Ook de verzwarende van de strafmaat, met een afstemming met wat federaal over huisjesmelkerij wordt bepaald, is een goed initiatief. In het parlementaire initiatief zijn ook bijzondere omstandigheden opgenomen om vennootschappen aan te pakken.

1.6. Uitdagingen voor de Vlaamse Wooninspectie

Dit jaar moeten we rekening houden met een aantal uitdagingen. De nieuwe wet op de huisjesmelkerij is opengetrokken naar elk rechtssubject, dus ook naar de Belgen. Dat zal voor ons veel meer werk met zich meebrengen. In de federale wet zijn immers geen technische objectieve normen bepaald en men valt dus terug op de toepassing van de gewestelijke normen.

Die detectie van de gebreken is voor ons een gedroomd instrument om artikel 433decies hard te maken. Vooral in Antwerpen en Gent stellen we een spectaculaire toename van de aanmeldingen vast. We weten niet of we dat met de huidige equipe gaan kunnen bolwerken. We hebben vorig jaar al een vormingssessie gegeven voor de reguliere parketten. Die is nu ook gepland voor de arbeidsgerechten: zwartwerk en slecht wonen gaan immers vaak samen. We zullen ook de gerechtelijke uitspraken moeten analyseren en de feedback van het gerechtelijk gevolg organiseren. Dat zit nu nog maar in een embryonale fase.

De heer Jan Penris, voorzitter: Uw administratie heeft in dit huis een heel goede naam. Vandaag bevestigt u die nog eens: uw rapport is indrukwekkend.

2. Uiteenzetting door de heer Freddy Rottiers, commissaris en diensthoofd Leefmilieu van de lokale politie Antwerpen

2.1. Situering van het Krot Op Team

De heer Freddy Rottiers: De dienst Leefmilieu van de afdeling Lokale Recherche van de lokale politie van Antwerpen bestaat uit drie teams: Horeca, Milieu-criminaliteit en Krot Op. Het Krot Op Team staat onder leiding van hoofdinspecteur Jos Rayen.

De lokale politie van Antwerpen kan de huisjesmelkerij niet alleen aanpakken: we hebben daar partners

voor nodig. De bevoegdheden zijn immers verdeeld en andere administraties – onder meer de Vlaamse Wooninspectie – beschikken over technische bagage waar wij dankbaar gebruik van maken. De dossiers van de zware gevallen komen bij ons terecht. Zeker met de nieuwe wetgeving op de huisjesmelkerij vraagt de procureur ons dit in een breder kader te bekijken, waardoor de Vlaamse Wooncode een belangrijk onderdeel is van het volledige dossier. We werken dus zowel met administratieve als met gerechtelijke overheden samen.

Wij zijn nog voor de Vlaamse Wooninspectie van start gegaan. In 1999 zijn we in de wijk Stuivenberg met een heel klein project begonnen om de verwaarlozing in die buurt aan te pakken. Maar ik merkte al gauw dat er daarover heel weinig wetgeving bestond. Sinds 1997 bestond de Vlaamse Wooncode, en dat was het. Het heeft tot 2001 geduurd vooraleer de vreemdelingenwetgeving is aangepast. Sinds vorig jaar is ze eindelijk in het strafwetboek veranderd. In 2000 troffen we in het stadsdeel '2060 Antwerpen' mensen aan die eigenlijk aan 509 verschillende gemeenten in België toegewezen waren. Dat bleek uit een eigen analyse, want de stad Antwerpen noch het OCMW hadden daarover cijfers.

In het Antwerpse bestuursakkoord van 2001 werd het probleem van de huisjesmelkerij omschreven. In 2002 is onze dienst een specifieke projectgroep geworden, met mensen uit het hele korps. Sinds 2003 is dat team opnieuw ondergebracht in de dienst Leefmilieu. Al onze onderzoeken lopen immers parallel met de verdeling binnen het parket van Antwerpen: ook daar is er een sectie Leefmilieu, die dezelfde misdrijven opvolgt. We werken daar zeer nauw mee samen.

2.2. De taken van het Krot Op Team

De heer Freddy Rottiers: We hebben heel wat werk met de opvolging en het onderzoek van gerechtelijke dossiers. Daar is onze taakverdeling ook op gebaseerd. We hebben daarover afspraken met de Vlaamse Wooninspectie en de stedelijke overheid. We hebben natuurlijk ook een signaalfunctie. Ondanks alle goede bedoelingen van diverse parlementaire initiatieven, merken we dat de uitwerking op het terrein vaak problemen creëert. We zorgen ook voor verzegelingen en zijn het aanspreekpunt voor andere overheden, zoals de Vlaamse Wooninspectie.

Nieuw in de wetgeving is de wijziging van het strafwetboek van vorig jaar. Zeer specifiek voor Antwerpen is de gemeentelijke bouw- en woningverordening.

Die stelt ons in staat om de herstellvordering in het dossier in te brengen. Maar precies daardoor slepen de dossiers wel langer aan.

Niet iedereen die de Vlaamse Wooncode overtreedt, is daarom een huisjesmelker. Huisjesmelkerij is nu duidelijk omschreven in het strafwetboek. In de praktijk blijken er eigenlijk drie soorten huisjesmelkers te bestaan. De toevallige huisjesmelker is iemand die bij toeval, bijvoorbeeld door erfenis, eigenaar wordt van een pand en eigenlijk niet goed weet wat daarmee aan te vangen. Hij verhuurt het dan maar en trekt er zich voor de rest niet veel van aan. Daarnaast zijn er wel wat speculanten op de markt: vaak vastgoedkantoren maar ook investeringsmaatschappijen die in bepaalde buurten van Antwerpen panden kopen en wachten tot de grond genoeg waard is om hem opnieuw te verhandelen. Maar ondertussen zitten ze wel met dat pand. Zo staan er in onze stad panden tien jaar lang te verkommeren, terwijl ze wel verhuurd worden. Ten slotte zijn er de misdadige huisjesmelkers, die met hun winsten van het ene krot een ander kopen, die bindingen hebben met allerlei tussenpersonen binnen bepaalde sectoren om hun panden te huur te stellen, terwijl ze goed weten dat die helemaal niet voldoen aan de Vlaamse woonnormen. Die laatste categorie is voor ons het meest interessant.

2.3. De acties van het team in 2005

De heer Freddy Rottiers: In Antwerpen hebben we vorig jaar 118 gecoördineerde acties gevoerd: samen met andere diensten. Als ik in het rapport van de Wooninspectie lees dat men meer prioriteit gaat geven aan andere gemeenten, hoop ik dat het aandeel van Antwerpen minstens gelijk blijft. 57 van die acties kaderden binnen de omschrijving 'huisjesmelkerij'. Vooral de 18 handhavingsacties zijn belangrijk. Ze spruiten voort uit het feit dat een pand nog altijd verhuurd wordt hoewel het al onbewoonbaar verklaard is. Bij dergelijke acties halen we heel het pand leeg. Dat betekent ook dat de mensen die uit het pand worden gezet, ergens terecht moeten kunnen. En daar wringt soms wel het schoentje.

Er waren ook 31 gerechtelijk verkennende acties. Als wij aanwijzingen hebben van een inbreuk op het stafwetboek of de vreemdelingenwet, gaan wij, vergezeld van de technische ambtenaren van de Vlaamse Wooninspectie, een controle uitvoeren in het kader van een gerechtelijk dossier. Op dat moment gaan we nog niet onmiddellijk over tot ontruiming, maar dat is wel mogelijk. Als het pand dermate slecht is dat

het een gevaar betekent voor de bewoners, kan het ontruimd worden, maar dan wel in het kader van de openbare veiligheid, de algemeen bevoegdheid van de burgemeester.

We hebben ook zeven administratief verkennende onderzoeken uitgevoerd. De Vlaamse Wooninspectie vraagt ons dan om haar te vergezellen bij de uitvoering van controles, omdat ze daarbij moeilijkheden ondervindt. Tot slot was er één specifieke actie in het kader van de Wooninspectie. Die paste in de uitbreiding van de werking van de Wooninspectie naar kleinere gemeenten, waarbij men een eigenaar op het spoor kwam die ook in Antwerpen een eigendom had.

Naast de acties tegen huisjesmelkerij waren er 61 acties tegen verwaarlozing en gebrekkige stabiliteit. Bij een concrete aanwijzing van gevaar voor de bewoners moeten we onmiddellijk optreden. We nemen dan een ingenieur mee van de stad die het concrete gevaar voor de veiligheid vaststelt, waarop we onmiddellijk kunnen ontruimen. Dat staat dus los van de grote gezamenlijke acties met onder meer de Vlaamse Wooninspectie.

Tijdens al die acties zijn er vorig jaar 110 aanhoudingen verricht: 7 gerechtelijke en 103 bestuurlijke. We hebben 313 personen aangetroffen tijdens de controles, waarvan 220 vreemdelingen, ongeveer 70 percent. 103 van die 220 waren niet in orde met hun verblijf. Voor die mensen zijn we wettelijk verplicht om contact op te nemen met de dienst Vreemdelingenzaken, die dan beslist welk gevolg daar aan gegeven wordt. Dat staat los van het gerechtelijk onderzoek. Alle bewoners die we bij onze acties aantreffen, worden in het gerechtelijk onderzoek verhoord als slachtoffers.

40 percent van de 103 mensen mochten volgens Vreemdelingenzaken beschikken. In de praktijk schept dat een probleem: die mensen moeten eigenlijk een nieuwe huisvesting krijgen. 31 mensen kregen het bevel om het land te verlaten. Maar zo'n bevelschrift is niet meer dan een vodge papier. Wie vijf dagen krijgt om het land te verlaten, beschouwt dat eigenlijk als een verblijfsvergunning voor vijf dagen. Twee mensen werden ondergebracht in een open instelling, vijftien opgesloten in een gesloten instelling. Dertien mensen werden gerepatrieerd naar hun land van herkomst.

Waarom mogen zoveel mensen beschikken? Iemand die niet in orde is met zijn verblijfsvergunning, is niet per se illegaal. Er zijn diverse categorieën van illegaliteit, zo blijkt uit de praktijk. Mensen uit een

land dat recent is toetreden tot de Europese Unie, worden gedoogd: ze worden beschouwd als toeristen, ook als hun kinderen hier al vijf jaar school lopen. Polen worden als illegaal beschouwd als ze aan het werk zijn, maar gedoogd als ze niet aan het werk zijn. Mensen uit ex-Joegoslavië zonder identiteitsdocumenten mogen beschikken; als ze die wel hebben, worden ze gerepatrieerd of opgesloten. Bij een politiecontrole moffelen die mensen hun paspoort dus weg.

2.4. Bedenkingen

De heer Freddy Rottiers: Gezien onze beperkte capaciteit ben ik tevreden over het aantal acties, maar het kan veel beter. Dat heeft te maken met een aantal praktische besommeringen. Er blijft nog heel wat te doen. In Antwerpen zijn er nog een driehonderdtal verwaarloosde panden; dat aantal daalt. Maar het aantal onbewoonbare woningen stijgt. Dat heeft te maken met het goede werk van de Vlaamse Wooninspectie en met het feit dat we daar concreet naar op zoek gaan: de notoire huisjesmelker zorgt er immers voor dat zijn voorgevel in perfecte staat is.

Wij hebben bedenkingen bij de enge benadering binnen de Vlaamse Wooncode van het begrip 'verhuur'. Sommige bewoners moeten immers geen huur betalen maar werken voor de eigenaar voor kost en inwoning. In Antwerpen bestaat de mogelijkheid tot herstellenvordering en wij passen die toe in onze gerechtelijke dossiers. Het is immers de bedoeling de praktijken van de huisjesmelkers onmogelijk te maken. Meer dan door een boete of een straf kan dat door de panden en de huurgelden in beslag te nemen. Die mogelijkheid tot herstellenvordering moet in de Vlaamse Wooncode worden opgenomen. De herstellenvordering is een flessenhals. Er liggen inderdaad dossiers van een jaar oud op ons bureau, omdat we op die herstellenvordering wachten. De procureur wacht daarop voor zijn vordering, waardoor de rechter meteen over het hele dossier een uitspraak kan doen en in concreto bijvoorbeeld een dwangsom opleggen van 50 euro per dag zolang er geen herstellingen uitgevoerd zijn.

Het informaticasysteem van de lokale politie (ISLP) bevat geen inbreuken tegen de Vlaamse Wooncode. Wij moeten die handmatig inbrengen. Ook huisjesmelkerij staat daar niet in. Wij hebben onze rechtstreekse overheid gevraagd om dat daar onmiddellijk in te zetten. Het antwoord luidde dat Brussel daarover beslist. Maar dat is totnogtoe niet gebeurd.

Het inventarisbeheer is naar het Vlaams Gewest overgeheveld. Volgens ons is dat goed omdat er dringend een sanering van die inventaris nodig was. Anderzijds stelt ons dat voor praktische problemen. Toen dat stedelijk geregeld was, konden we daar on line over beschikken. Nu krijgen we alle medewerking van de Vlaamse Wooninspectie. Maar onze software is niet compatibel. We zouden on line inzage moeten krijgen in de gegevens van deze inspectie.

Inzake herhuisvesting is er een groot probleem voor de mensen die overal tussen wal en schip vallen. Daar is heel weinig over geregeld en het vergt vaak veel tijd om voor hen een menswaardige oplossing te zoeken. Dat heeft rechtstreeks te maken met het asiel- en vreemdelingenbeleid.

De prioriteiten die de overheid stelt, zijn goed. In Antwerpen is huisjesmelkerij een topprioriteit maar daar is nergens de Vlaamse Wooninspectie in terug te vinden. We hebben elkaar nochtans nodig om het probleem met dezelfde snelheid te kunnen aanpakken.

Het controlesysteem moet eens bekeken worden. Voor ons is de objectieve vaststelling van de Wooninspectie belangrijk om te bepalen wat een krot is. Maar in de praktijk duurt het, na een melding, maanden eer we daar zeker van zijn. We verrichten een controle, maar moeten ook onze lokale overheid inlichten. De stedelijke woondienst gaat dat ook nog eens controleren en punten geven. Als het pand dan voldoende punten heeft, gaat de melding naar het gewest en geven de vertegenwoordigers daarvan ook nog eens punten. Ondertussen gaan er maanden voorbij. Als de stad bijvoorbeeld een punt minder geeft dan de wettelijke norm, gaat het dossier niet naar het gewest en wordt de zaak dus niet verder onderzocht. Het technische proces-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie is overigens enorm belangrijk voor de uiteindelijke beslissing van de rechter.

Ten slotte zijn er de verzegelingen. Zelfs als een pand onbewoonbaar is verklaard en ontruimd is, kan het nog altijd bewoond worden. Ook de verzegeling kan verbroken worden. Daarom vragen we om het wettelijk mogelijk te maken om onmiddellijk na de handhaving te verzegelen. Op lokaal vlak hebben we een initiatief genomen om op een veilige manier te verzegelen: niemand raakt er nog binnen en wij beheren het pand. Maar dat is duur. Wie zal dat betalen: de gemeentelijke of de gerechtelijke overheid?

3. Vragen van de leden en antwoorden van de sprekers

Mevrouw Veerle Heeren: Er zijn heel wat suggesties gedaan die nuttig kunnen zijn voor het voorstel van decreet² dat wij onlangs hebben ingediend.

Ik denk dat de indieners er goed aan hebben gedaan om het voorstel van decreet voor te leggen aan de Raad van State zodat het juridisch volledig in orde is. Een rechter heeft alle belang bij duidelijke wetten. In het legistieke advies stonden enkele vragen. De Raad van State heeft enkele dubbelzinnige uitspraken gedaan en moet eerst klaarheid scheppen. Ik hoop dat we de bespreking van dit voorstel van decreet na het paasreces kunnen beginnen.

Ik heb goed geluisterd naar het voorstel om de verzegeling op te nemen in de Wooncode. De Wooninspectie mag toch verzegelen. Doet de Wooninspectie dat in samenwerking met de gerechtelijke politie?

We hebben een toelichting gekregen over de toestand in een grote stad als Antwerpen. Hoe is de situatie in de rest van Vlaanderen? Werkt de Wooninspectie overal samen met de lokale overheid?

Een mondeling contract heeft juridisch-technisch evenveel rechtskracht als een schriftelijk. Ligt het probleem in de bewijskracht?

De heer Rob Verreycken: Hebben de sprekers de indruk dat ze de afgelopen jaren vordering hebben gemaakt of hebben ze het gevoel dat ze tegen de bierkaai vechten?

Meer dan 70 percent van de huurders is vreemdeling. Is het mogelijk een beeld te schetsen van de verhuurders?

In Antwerpen verplicht de rechter eigenaars het pand in orde te brengen. De Wooninspectie wil deze herstellvordering veralgemenen. Wat mij verontrust, is dat in 36 percent van de gevallen de eigenaar niet meer vervolgd wordt wanneer hij het pand repareert. Is dat juridisch correct? Ik ben voorstander van een herstellvordering, maar er zijn twee voorwaarden: het moet samen met een straf opgelegd worden en gecontroleerd worden.

Er is een duidelijk verband tussen huisjesmelkerij en vreemdelingenproblematiek. De huisjesmelker is de dader. De huurder het slachtoffer. Af en toe heb ik de indruk dat de grens tussen dader en slachtoffer vervaagt en dat beide kanten belang hebben bij het systeem. In Antwerpen probeert men dat systematisch aan te pakken met de X-STRA!-controles. Wordt het Krot Op Team daarbij betrokken? Indien neen, zou het dan niet nuttig zijn dat het Krot Op Team daarbij betrokken wordt?

Mevrouw Else De Wachter: Als ik teruggrijp naar het verslag van de Wooninspectie van vorig jaar, merk ik een positieve evolutie. We hebben het voorbije jaar een antwoord gegeven op een aantal zaken die vorig jaar werden aangekaard. Bovendien bespreken we het voorstel van decreet³ na het paasreces. Het voorstel bevat een aantal belangrijke bepalingen over de herstellvordering.

Beide diensten pleiten ervoor het reglement over de herhuisvestingskosten in een decreet vast te leggen. Ze vragen eveneens praktisch bruikbare voorschriften. We mogen dat niet uit het oog verliezen. Er werd ook meermaals benadrukt dat de samenwerking tussen de verschillende diensten heel belangrijk is. Ook op dat vlak merken we een positieve evolutie. Die diensten lijken elkaar als het ware automatisch op te zoeken. Van de 2014 pv's die de Wooninspectie uitschreef in de vier jaar dat ze bestaat, zijn er het voorbije jaar 798 opgesteld. Dat alleen al bewijst die positieve evolutie. Uit de cijfers van de Wooninspectie blijkt dat de gerechtelijke instanties ook interesse hebben voor dit probleem.

Deze jaarlijkse hoorzitting is heel nuttig omdat ze het ons mogelijk maakt nieuwe initiatieven te nemen. Zo moeten we nagaan welke regeling we kunnen treffen voor de verzegeling.

De Vlaamse Wooninspectie pleit opnieuw voor meer personeel. Ook de politie meldt dat zonder extra personeel geen vordering meer gemaakt zal worden.

Mevrouw Cathy Berx: Moeten we geen andere overheden betrekken bij de samenwerking? Herhuisvesting is een groot probleem. Wordt daar vooraf overleg over gepleegd met het OCMW? Wordt er soms later of helemaal niet opgetreden uit vrees voor herhuisvestingsproblemen?

² Zie *Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 672/1*.

³ Zie *Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 672/1*.

In Gent heeft men groepsprocessen voor huisjesmelkers georganiseerd. In Antwerpen zijn minder veroordelingen uitgesproken. Voor de politie is het belangrijk dat hun acties gerechtelijk gevolg krijgen.

Het kan niet dat een verhuurder niet beboet wordt als hij zijn woning opknapt. In Nederland kan de overheid een pand laten herstellen op kosten van de eigenaar.

Is herhuisvesting op kosten van de eigenaar mogelijk?

De heer Pol Van Damme: De Wooninspectie kan op basis van het kamerdecreet administratief verzegelen. Er is echter een groot verschil tussen een administratieve en een gerechtelijke verzegeling. In een aantal gevallen hebben we inderdaad al verzegeld. We doen dat niet systematisch omdat we dat moeten opvolgen. Wanneer de zegels verbroken worden, moet een pv opgesteld worden. Wij zijn niet bevoegd om zo'n pv op te stellen. Verzegelen op basis van de Wooncode kan niet. De Wooncode zou in die zin aangepast kunnen worden, al zal dat in de praktijk weinig verschil uitmaken.

Wat mevrouw Heeren zegt over het mondelinge huurcontract klopt, maar wat kunnen wij ermee aanvangen? De huurder moet vaak andere panden van de eigenaar opknappen of wordt in een zwartwerkcircuit ingeschakeld. Hij hoeft niet te betalen, maar een deel van zijn loon wordt ingehouden. Wij kunnen daar niets mee aanvangen. Het is heel moeilijk om een mondeling huurcontract te bewijzen. Daarom opteren we juridisch voor het gebruik van het criterium 'terbeschikkingstelling'. Van zodra een pand ter beschikking gesteld wordt in ruil voor een of andere betaling, kunnen wij besluiten dat er gewoond wordt en een betaalregeling is. We zijn tevreden dat de terbeschikkingstelling opgenomen zal worden in de Vlaamse Wooncode. Een ander probleem vormen panden die eigenlijk niet bestemd zijn om in te wonen. Hoe kunnen we in dat geval bewijzen dat er een woonhuurcontract is? We mogen niet vergeten dat we in het onderste segment van de markt actief zijn. We komen mensen tegen die met niets in orde zijn.

We proberen samen te werken en deze samenwerking te structureren. We doen dat vooral in de grote steden Antwerpen en Gent, maar ook in Mechelen, Sint-Truiden enzovoort. In kleine plattelandgemeenten waar we maar sporadisch optreden, doen we dat niet.

Een systematisch samenwerkingsverband is immers heel intensief.

Ik heb de indruk dat er vroeger ook huisjesmelkers waren. Alleen haalde dat toen de media niet. Dankzij het Krot Op Team en de Vlaamse Wooninspectie is dat probleem zichtbaarder geworden. We zitten op kruissnelheid. Ik denk niet dat we nog zullen groeien. We hebben gewoonweg geen personeel genoeg om te groeien.

Het Antwerpse gerecht pakt de zaken anders aan dan het Gentse. Het Gentse gerecht was van oordeel dat het misdrijf vast stond en heeft daarom gedagvaard. Het Antwerpse gerecht heeft de Wooninspectie nogmaals op pad gestuurd om na te gaan of de toestand inmiddels hersteld is. Elk parket beslist dat autonoom. Er is geen uniformiteit. Men kan dat betreuren want er is inderdaad een misdrijf geweest. In een aantal gevallen heeft het Antwerpse gerecht wel al gedagvaard na een herkwalificatie van het misdrijf.

We stellen inderdaad vast dat een aantal huurders in het zwart werkt. In een bepaald geval troffen we massa's televisies aan in het pand. Wellicht had de huurder die niet aangekocht. Maar voor de Wooninspectie zijn de huurders slachtoffer. Wat ze daarnaast doen, kunnen wij niet verbaliseren. Wanneer we andere misdrijven vermoeden, gaat de politie mee.

Wij merken inderdaad dat veel huurders vreemdelingen zijn. Wellicht door hun precaire situatie. Zij worden aangetrokken en uitgebuit door malafide verhuurders. Het is ook al gebeurd dat we een persoon die het bevel had gekregen om het land te verlaten in een andere krot opnieuw aantreffen. Wij gaan samen met de politie op stap. Stelt de politie vast dat er illegalen verblijven, dan verwittigt ze de Dienst Vreemdelingenzaken. Wij zijn niet bevoegd op dat punt. Wij kunnen alleen het woonmisdrijf vaststellen.

Het voorstel van decreet zal ons inderdaad meer armslag geven. We merken inderdaad een positieve evolutie. Er worden meer slechte woonentiteiten geverbaliseerd. We werken nauwer samen met de politie. Toch blijven er een aantal knelpunten: herhuisvesting, de kosten voor herhuisvesting enzovoort.

Wij vragen inderdaad meer personeel. We kreunen onder het werk. We kunnen het niet meer aan. Het gebeurt dat we onderzoeken moeten laten liggen. Tot vorig jaar hadden we zelfs geen administratieve krachten.

In Gent heeft de rechter wel rekening gehouden met eventuele herstellingen. Ik zou liever hebben dat men overgaat tot dagvaarding en rekening houdt met de herstellingen. Maar nogmaals, de uiteindelijke keuze met betrekking tot vervolging of seponering blijft de autonome bevoegdheid van de gerechtelijke diensten.

We gaan met de lokale overheid steeds na of herhuisvesting mogelijk is. Er is echter schaarste op de woonmarkt. Eigenlijk zouden lokale overheden moeten kunnen beschikken over een noodpatrimonium betaald door het Vlaams Gewest. Dat patrimonium moet gebruikt worden voor kortopvang.

Mevrouw Hilde Van Den Bosch: Wij hechten veel belang aan de Gentse themazitting. Een dergelijke zitting krijgt ruime weerklank. De weerslag ervan kunnen wij moeilijk inschatten.

Wij stellen alleen de kwaliteit van de woonentiteit vast. We stellen wel pv's van inlichting vast om andere mogelijke misdrijven te signaleren.

De heer Freddy Rottiers: We hebben geen profiel van de huisjesmelker. Het aantal veroordelingen is nog heel beperkt. Bovendien is de definitie van huisjesmelker al enkele keren veranderd. De verdachten zijn wel van allerlei allooi. We hebben vreemdelingen en Belgen. Werklozen en advocaten. Iedereen verdient graag iets bij. Op termijn zullen we misschien wel een profiel kunnen opmaken.

Procureurs vervolgen op basis van de strafwet. Zij hebben ook hun prioriteiten. Een mogelijke reactie is: als de stad dat zo belangrijk vindt, moet zij de herstellvordering maar voor de burgerlijke rechter brengen. Het is niet omdat de procureur seponeert dat de herstellvordering niet kan uitgevoerd worden. Het doel van de Vlaamse Wooncode is zorgen voor goede woningen.

Wij zijn niet betrokken bij de X-STRA!-controles.

We hebben goede afspraken met de stedelijke woon-dienst en het OCMW over herhuisvesting. Maar over de restcategorie kunnen we geen afspraken maken. Officieel zijn zij er niet. Bovendien wil niemand zich eraan verbranden. Zodra de overheid iemand zonder papieren herhuisvest, is het hek van de dam. Dat is logisch. Maar anderzijds zitten wij er wel mee.

Wij stemmen onze plannen inderdaad af op de herhuisvestingsmogelijkheden. Het Antwerpse voorbeeld uit het jaarverslag illustreert dat. Een onderzoeksrechter bekijkt het volledige dossier. Als een eigenaar 60 woningen heeft, krijgen wij de opdracht die allemaal te controleren. Wat we met de bewoners moeten aanvangen is ons probleem. Niet dat van de onderzoeksrechter. In dergelijk geval vragen we uitstel ook al kunnen we perfect onmiddellijk optreden. Tien minuten na ontvangst van een huiszoekingsbevel kunnen we iedereen uit het huis halen. Maar wie staat 's anderendaags in de krant? De politie. Nadeel is dat het gerechtelijke dossier op die manier vertraging oploopt.

De veroordelingen in Gent zijn niet allemaal veroordelingen voor huisjesmelkerij. We moeten een duidelijk onderscheid maken tussen inbreuken op de Wooncode en huisjesmelkerij. Bovendien hebben wij daar niets aan te zeggen. Als het Antwerpse gerecht geen themazittingen wil organiseren, moeten wij dat aanvaarden.

Bovendien zijn de doelstellingen verschillend. Gent wil een signaal geven. De vraag is of het probleem zo opgelost raakt. Antwerpen wil het probleem uitroeien. Dat veronderstelt dat wij dieper moeten graven. Dossiers duren langer. Er wordt geherkwalificeerd. De eerste zaken, die nu voorkomen, dateren al van in 2002.

Werken uitvoeren in opdracht van het bestuur is wettelijk mogelijk. In de praktijk is dat niet zo evident. Kosten verhalen op de huisjesmelkers is wettelijk ook mogelijk. Alleen biedt dat niet onmiddellijk een oplossing. De middelen moeten immers voorgeschoten worden.

De verslaggever,

Else DE WACHTER

De voorzitter,

Jan PENRIS