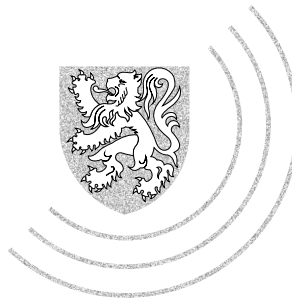


V L A A M S P A R L E M E N T



stuk **596** (2009-2010) – Nr. 1
ingediend op 28 juni 2010 (2009-2010)

Gedachtewisseling

met de heer Tom Vandromme, hoofdcoördinator
Wooninspectie van het Agentschap Inspectie RWO,
naar aanleiding van het Jaarrapport Wooninspectie 2009

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door de heer Marc Hendrickx en mevrouw Patricia De Waele

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;
de heer Filip Anthuenis, mevrouw Mercedes Van Volcem;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman, de heer Koen Van den Heuvel;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
de heer Patrick Janssens, mevrouw Els Robeyns;
de heer Bart De Wever, mevrouw Tine Eerlingen;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

INHOUD

I. Toelichting	4
1. Resultaten.....	4
2. De herstellvordering	8
3. Aanbevelingen.....	9
II. Bespreking in de commissie.....	10
III. Reactie van de minister van Wonen	13
IV. Replieken	14
Gebruikte afkortingen	16

Op woensdag 26 mei 2010 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie een gedachtewisseling met de heer Tom Vandromme, hoofdcoördinator Wooninspectie van het Agentschap Inspectie RWO, naar aanleiding van het achtste Jaarrapport Wooninspectie.

Commissievoorzitter *Jan Penris* dankt de Wooninspectie en bevoegd minister Freya Van den Bossche omdat ze de primeur van het rapport aan het Vlaams Parlement hebben gelaten.

1. TOELICHTING

De heer *Tom Vandromme*, hoofdcoördinator Wooninspectie van het Agentschap Inspectie RWO, geeft een overzicht van het Jaarrapport Wooninspectie over haar achtste werkjaar, dat liep van 1 oktober 2008 tot en met 31 december 2009. In die zin is het achtste werkjaar uitzonderlijk: het is verlengd met drie maanden om in het vervolg met gewone kalenderjaren te kunnen werken, die beginnen op 1 januari. In het verleden rekende de Wooninspectie met jaren die duurden van 1 oktober tot en met 30 september van het volgende jaar. De cijfers die de heer Vandromme zal vermelden, hebben dus in principe betrekking op een periode van vijftien maanden, behalve waar hij deze met het oog op een geldige vergelijking herberekent naar twaalf maanden.

De Wooninspectie staat in voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsnormen. Elke woning die in Vlaanderen wordt verhuurd, moet aan die normen voldoen. Voor de administratieve handhaving is het Agentschap Wonen-Vlaanderen bevoegd, samen met de gemeenten.

Het achtste jaar van de Wooninspectie is het jaar van de herstellvordering, die weliswaar al in werking is getreden op 9 september 2007, maar pas in het 2009 op volle toeren draaide met merkbare positieve effecten.

1. Resultaten

Controles en overtredingen

In dit achtste werkjaar werden 787 panden en 2390 woonentiteiten geverbaliseerd. Dat is een aanzienlijke stijging ten aanzien van het zevende werkjaar, deelt de heer Vandromme mee. Herberekend naar 12 maanden, zijn dat 630 panden en 1912 woonentiteiten, veel meer dan het vorige werkjaar. Die stijging is vooral te verklaren door de herstellvordering. Waar een wooninspecteur het herstel vraagt van geverbaliseerde woonentiteiten en panden, moet ook opnieuw ter plaatse worden vastgesteld of het herstel is uitgevoerd. Die hercontroles verklaren de stijging van het aantal vaststellingen, deelt de heer Vandromme mee.

Hercontroles

Uit een overzicht van het aantal hercontroles blijkt dat er in bepaalde provincies heel veel zijn en in andere weinig. Dat heeft een invloed op het aantal aanvankelijke vaststellingen van nieuwe inbreuken. Soms gebeuren ze bij kantschrift in opdracht van het parket, als het parket de stand van zaken wil vaststellen om eventueel te vervolgen. De meeste hercontroles gebeuren echter na melding van een herstel door een eigenaar. Gemiddeld 27,95 percent van de controles in een werkjaar zijn hercontroles.

Er zijn ook een aantal nutteloze hercontroles, als de herstelling nog bezig is en eigenaars deze te vroeg melden. Die eigenaars moeten zich volgens de heer Vandromme bewust worden van de maatschappelijke kost van dergelijke meldingen, en moeten ook bewuster met hun melding omgaan. Daarom pleit een aanbeveling in het jaarrapport om de hercon-

troles betalend te maken, met het oog op een meer bewust meldingsgedrag bij eigenaars. De Wooninspectie kan zich dan meer richten op haar kerntaken, zoals het vaststellen van krotverhuur.

Regionale spreiding

De verhoudingen in de regionale spreiding in Vlaanderen blijven gelijk. Antwerpen en Gent zijn zeer goed vertegenwoordigd, maar ook de andere gemeenten en steden worden opgevolgd.

Het aantal gemeenten waar de Wooninspectie optrad, ging nog sterk vooruit: van 12 gemeenten in het eerste werkjaar, over 60 in het zesde tot 129 in het achtste werkjaar. Het jaarrapport bevat kaarten met de visuele voorstelling van de geografische spreiding. De Wooninspectie wil ervoor zorgen dat er geen blinde vlekken zijn in Vlaanderen, zodat krotverhuurders overal op een gelijke manier worden behandeld.

Oorzaken

De oorzaken van krotverhuur zijn zeer divers, meent de heer Vandromme. De grote vraag naar betaalbare huisvestingsmogelijkheden maakt dat krotverhuurders meer kans krijgen om hun woonsten die niet aan de kwaliteitsnormen voldoen, toch te verhuren daar de druk op de laagste segmenten van de huurmarkt toeneemt. Met een afdoende aanbod zou dat niet het geval zijn. In sectoren met veel buitenlandse arbeidskrachten – bijvoorbeeld in de nijverheid, vleesverwerking en landbouw – worden meer niet-conforme woningen verhuurd.

Bij een controle stelt de Wooninspectie een technisch verslag op en kruist ze de gebreken aan. Dat resulteert in een aantal strafpunten. Van het gemiddelde aantal strafpunten maakt de inspectie een overzicht. Dat gemiddelde blijft bijzonder hoog, wat erop wijst dat de Wooninspectie zich richt op de ergste gevallen van krotverhuur. Met het Agentschap Wonen-Vlaanderen en de gemeenten is er een voortdurende uitwisseling van gegevens. Daardoor gaat de Wooninspectie amper tevergeefs ter plaatse. Het gemiddelde aantal strafpunten voor kamers is zeer hoog: 65. De bewoners van kamerwoningen zijn het meest kwetsbaar. Ze blijken het liefst zo snel mogelijk te willen verhuizen. Het gaat niet zelden om eengezinswoningen die als kamerwoning worden gebruikt zonder stedenbouwkundige vergunning. Dat heeft gevolgen voor de kwaliteit. Zelfs bij opvolgcontroles blijft het aantal strafpunten aan de hoge kant omdat vaak een volledig herstel voorbarig wordt gemeld.

Illustratie

Met foto's uit het jaarrapport illustreert de heer Vandromme wat voor gebreken zoal worden vastgesteld. Een foto toont een dampkap die is aangesloten op een gasgeiser. Als de gasgeiser werkt en de dampkap niet, kunnen de verbrandingsgassen terug in de kamer komen. Een andere foto toont een gasgeiser die niet op een afvoer is aangesloten. Zo komen de verbrandingsgassen gewoon in de leefruimte terecht. Een volgende foto laat een gasgeiser zien die niet conform is aangesloten. De verbrandingsgassen kunnen onmogelijk naar buiten door de lange buizen met vele scherpe bochten. De volgende foto toont een zeer moeilijk bereikbaar toilet.

De types gebreken worden opgelijst volgens frequentie. Die verhoudingen zijn ten opzichte van het zevende werkjaar nauwelijks veranderd. Het gevaar voor elektrocutie en daaruit volgende brand blijft het grootste probleem: in 64 percent van de woonentiteiten bleek iets mis met de elektrische installaties. In 34 percent van de gevallen zijn de gas- of verwarmingsinstallaties gebrekkig. Er is een belangrijk verschil tussen gebreken die onmiddellijk in het oog springen en minder zichtbare gebreken die toch zeer ernstige gevolgen kunnen

hebben. Een slecht aangesloten gasgeiser is een perfect voorbeeld van dat laatste. Ook de media melden nog vaak problemen met CO-vergiftiging en installaties voor elektriciteit en gas.

Een volgende foto toont een aansluiting van een gaskachel, weliswaar voorzien van een omringende schijf, maar de onafgewerkte afvoer daarboven verhindert helemaal niet dat de verbrandingsgassen in de woonruimte terechtkomen. De foto daarnaast illustreert een gebrek aan trek in de schouw waardoor deze de gassen niet voldoende kan afvoeren en ze in de woonruimte komen. Dit is een voorbeeld van een gebrek dat niet direct in het oog springt.

Gradaties van niet-conformiteit

Op basis van het aantal punten kan de inspectie een rangschikking opstellen van het aantal ongeschiktheden en onbewoonbaarheden. 38,06 percent van de geverbaliseerde woonentiteiten is onbewoonbaar en ongeschikt. Dat impliceert dat er ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's zijn die een onmiddellijke bedreiging vormen voor de bewoners. In totaal is 78,5 percent van de woonentiteiten ongeschikt en dus niet conform de minimale kwaliteitsvereisten. Ze zijn niet geschikt om in te wonen. De kwaliteitsnormen van het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode noemt de heer Vandromme minimale eisen. Om eraan te voldoen hoeft een woning niet luxueus of zelfs comfortabel te zijn.

Met een zin uit een vonnis van de correctionele rechtbank van Gent wil de spreker illustreren hoe eigenaars soms met hun panden omgaan. Op de vraag of een aangeklaagde eigenaar zelf in een dergelijk pand zou willen wonen, antwoordde deze ontkennend. Dat wijst erop dat de beklagde er zeer goed van op de hoogte was dat hij een niet-conforme woning verhuurde.

Snelherstel

Is snel optreden mogelijk? In de Vlaamse Wooncode staat een vorm van snelherstel. Belangrijk vindt de heer Vandromme vooral dat ernstige gebreken snel worden opgelost. Vaak gaat het om kleine gebreken, waarvoor een snelle oplossing haalbaar is, terwijl ze ernstige gevolgen kunnen hebben. Met een echt snelherstel zou herhuisvesting vermeden kunnen worden.

Seizoensarbeiders

Het jaarrapport bekijkt ook voor het eerst de afwijkende regeling voor seizoenarbeiders, die in het zevende werkjaar nog maar net in werking was getreden. Uit de cijfers is af te leiden dat de huisvesting van seizoenarbeiders slecht blijft. Zelfs de lagere kwaliteitsnormen worden niet gehaald. De praktische toepassing van de regels brengt bovendien problemen mee omdat de kwalificatie van de woonentiteit wisselt naargelang er al dan niet seizoenarbeiders in wonen. Het is voor de Wooninspectie zeer moeilijk om het juiste statuut van de bewoners vast te stellen. De spreker toont enkele foto's. Een eerste toont de situatie bij een fruitbedrijf in de Noorderkempen. De seizoenarbeiders waren gehuisvest in veertien caravans en een omgebouwde loods. Op basis van het Seizoenarbeidersdecreet heeft de betrokken tuinbouwer een volledige nieuwbouw opgetrokken waar de kwaliteitsnormen volkomen zijn nageleefd. Kwalitatieve huisvesting voor seizoenarbeiders is dus mogelijk, oppert de spreker.

Huurprijzen

Ook de huurprijzen worden onder de loep genomen. De inspecteurs proberen bij plaatsbezoeken de huurprijs te achterhalen, maar slagen daar niet altijd in. De aangegeven bedragen geven niet de gemiddelde huurprijs voor krotten in Vlaanderen weer, noch de

gemiddelde huurprijs van woningen, maar bieden veeleer een indicatie van wat wordt gevraagd voor woonsten die niet aan de kwaliteitsnormen voldoen. Hoewel de gezondheidsindex tussen oktober 2008 en december 2009 is gedaald, stegen de gemiddelde huurprijzen van appartementen en vooral kamers. Kamers kenden een toename van gemiddeld 219 naar 260 euro per maand. Dat toont nogmaals de grote kwetsbaarheid van de kamerbewoners aan. Eigenaars kunnen gemakkelijk eenzijdige huurprijsverhogingen doorvoeren omdat ze weten dat hun huurders toch nergens anders terecht kunnen.

Het jaarrapport bevat voor het eerst een vergelijking met de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen zoals opgegeven in de Woonsurvey 2005. Na indexatie daarvan blijkt de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen niet veel hoger te liggen dan de prijs die de Wooninspectie vaststelt in niet-conforme woningen. Er wordt praktisch even veel betaald voor een verkrotte woning als voor een gewone woning.

Soorten overtreders

Het aantal geverbaliseerde verhuurders bedroeg in het achtste werkjaar 740, een grote stijging tegenover het jaar ervoor. Dat wijt de heer Vandromme deels aan het verlengde werkjaar. Herberekend naar 12 maanden gaat het om 592 verhuurders. Het gaat niet uitsluitend om nieuwe verhuurders, ook verhuurders die de vorige jaren al werden geverbaliseerd zijn inbegrepen.

Elke verhuurder verhuurt gemiddeld 3,23 woonentiteiten. In het zevende werkjaar bedroeg dat gemiddelde 3,8 en in het zesde werkjaar 3,5. 28 procent van de verhuurders is een rechtspersoon. Verhuur door rechtspersonen wijst er soms op dat de verhuurders zich organiseren om te ontsnappen aan vervolging.

Wie verhuurt of andere mensen in zijn panden laat wonen, draagt een zekere verantwoordelijkheid. Onachtzaamheid volstaat daarom in de rechtspraak als moreel element in een misdrijf. De eigenaar moest dus weten dat wat hij verhuurde, niet in orde was. Ook tussenpersonen zoals vastgoedmakelaars hebben een verantwoordelijkheid voor de panden die via hen wordt verhuurd. Alles moet conform zijn. De rechtspraak bevestigt die verantwoordelijkheid.

Er valt niet echt een etiket op de overtreders te plakken. In het achtste werkjaar werden overtredingen vastgesteld bij artsen, politieagenten, een plaatsvervangend rechter, zaakvoerders van vastgoedbedrijven, bejaarde mensen, een schepen en een gemeenteraadslid. Wel wordt een indeling van types van krotverhuurders opgemaakt. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen toevallige, moedwillige en georganiseerde krotverhuurders.

Onder de eerste categorie vallen onder meer mensen die een woning erven of kopen en wel weten dat die niet in goede staat is, maar nog niet hebben beslist wat ze ermee zullen aanvangen en ze intussen verhuren om leegstand te vermijden. Na controle wordt een dergelijke woning meestal verkocht of gaat de eigenaar over tot herstelling. De moedwillige krotverhuurders bezitten een of meer woningen en verhuren die bewust als extra bron van inkomsten, terwijl ze beseffen dat die niet voldoen aan de kwaliteitsnormen. Zij willen echter niet investeren gezien de kosten die dit meebrengt. De georganiseerde krotverhuurder bezit vele woningen, maar gaat bovendien doelbewust op zoek naar slechte woningen om ze met een zo hoog mogelijke winst te verhuren en zich zo te verrijken ten nadele van hun huurders. Bij vaststelling van niet-conformiteit zullen ze slechts het strikte minimum doen om een ongeschiktverklaring te vermijden.

De Wooninspectie concentreert zich vooral op de laatste categorie. De herstellvordering is in die gevallen een zeer geschikt instrument omdat ze de eigenaar verplicht om tot nul

gebreken te renoveren. Uit de administratieve procedures is gebleken dat woningen die werden verbeterd tot net niet ongeschikt, na enkele jaren terug op de inventaris staan, omdat een grondige renovatie is vermeden. De herstellvordering stelt de Wooninspectie in staat dergelijke panden definitief uit het circuit van verkrotte panden te halen.

Gerechtelijke uitspraken

Gerechtelijke uitspraken vindt de heer Vandromme geen doel op zich, maar wel noodzakelijk om de regelgeving effectief te maken. In 15 maanden zijn 61 gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde getreden. Dat betekent dat ze definitief zijn en niet meer kunnen worden betwist in een hoger beroep. De Wooninspectie blijkt niet op de hoogte te worden gesteld van alle betreffende gerechtelijke uitspraken en houdt enkel rekening met de gekende. Nu nog komen er uitspraken van 2006 binnen. Er is een constante stijging merkbaar, van 44 in het zevende werkjaar naar 61 in het achtste.

In het jaarrapport zijn 78 hangende zaken vermeld. Dat zijn er intussen 81. Er komen nieuwe vervolgingen bij. De stijging gaat echter niet zo snel als de hoofdcoördinator had verwacht. Mogelijk is dat te wijten aan het feit dat rechtbanken zaken nogal gauw uitstellen om eigenaars de kans te geven herstellingswerken uit te voeren. De Wooninspectie kan daarvoor begrip opbrengen, maar merkt op dat die eigenaars al heel lang op de hoogte zijn van de toestand van hun pand en de herstellvordering al ontvingen op het moment dat de Wooninspectie deze opstelde. Wie het tot een dagvaarding heeft laten komen, hoort bovendien tot de categorie eigenaars die het minst bereid is om vrijwillig herstellingen uit te voeren. Die eigenaars proberen met alle beschikbare beroepsmogelijkheden de definitieve veroordeling aan te vechten. Dat doet de zaak aanslepen.

Voor Limburg en West-Vlaanderen zijn helemaal geen veroordelingen vastgesteld. In het vorige werkjaar heeft de Wooninspectie wel samengewerkt met de parketten om daarin enige beweging te krijgen. Dat heeft vruchten afgeworpen, er lopen nu processen in alle provincies.

2. De herstellvordering

De herstellvordering is geen straf, merkt de heer Vandromme op. Een straf heeft de bedoeling leed te berokkenen aan een dader. Daarvoor is het openbare ministerie verantwoordelijk. De Wooninspectie wil enkel de woningkwaliteit verbeteren. De strafrechtelijke vervolging loopt niet altijd parallel met de herstellvordering. Zo kan het openbare ministerie seponeren omwille van het feit dat een inbreuk is stopgezet. Dat betekent echter niet dat de woningkwaliteit in orde is. De Wooninspectie gaat dan na of er een burgerlijke dagvaarding moet worden uitgebracht om een pand tot de gewenste kwaliteit te brengen.

De herstellvordering kent goede resultaten. Er zijn eigenaars die met renovatie starten nog voor hun zaak voor de rechter komt. Het feit dat volledig herstel wordt gevraagd, voorkomt oplapwerk. Ook op het vlak van ruimtelijke ordening wordt vaak tegelijk hersteld. Zo moet bij herstel van een eengezinswoning die zonder vergunning als kamerwoning wordt gebruikt, in de praktijk de inbreuk op de ruimtelijke ordening samen met de inbreuk op woningkwaliteit worden hersteld.

De heer Vandromme toont een slide die weergeeft wat de herstellvordering in de praktijk verwezenlijkt. In het achtste werkjaar zijn over 15 maanden 352 herstellvorderingen opgesteld, met betrekking tot 352 panden en 1184 woonentiteiten. Op gemeentelijk niveau kunnen ook het college van burgemeester en schepenen herstellvorderingen opstellen, maar dat blijkt vooralsnog niet gebeurd. Een aantal gemeenten sluiten zich soms aan bij de herstellvorderingen van de Wooninspectie, wat als een krachtig signaal geïnterpreteerd kan worden. Dat gebeurt in ongeveer 45 percent van de gevallen.

Voor ongeveer de helft van het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten zijn herstellvorderingen opgesteld. Dat cijfer omvat alle geverbaliseerde panden, ook de hercontroles. Het rapporteringssysteem laat voorlopig niet toe daarin een onderscheid te maken. In verhouding tot het aanvankelijke aantal geverbaliseerde panden zou het percentage herstellvorderingen nog heel wat hoger liggen.

Hoeveel panden worden echt hersteld? De cijfers daarvan hebben betrekking op de volledige tijdspanne tot en met 31 december 2009, dus met nog een deel van het vorige werkjaar erbij. 65 panden, goed voor 182 woonentiteiten, werden volledig hersteld tot nul strafpunten. De Wooninspectie streeft naar een integrale aanpak en begeleidt de eigenaars met het oog op volledige renovatie. Kwantiteit mag niet ten koste gaan van kwaliteit: er worden minder herstellvorderingen opgesteld maar met beter resultaat bij de vorderingen die wel zijn opgesteld.

De Wooninspectie gaat echter niet altijd tot het uiterste. Ze heeft met betrekking tot negen panden en dertien woonentiteiten het dossier al afgesloten zonder dat er van volledig herstel sprake was. In die gevallen was het niet opportuun een burgerlijke procedure op te starten. Nooit zal de Wooninspectie echter een dossier afsluiten als er nog meer dan vijftien strafpunten zijn. Dan blijft de kwalificatie ongeschiktheid gelden.

Aan de hand van vier foto's van een woning in Oost-Vlaanderen toont de heer Vandromme het effect van de herstellvordering. De foto's van de vroegere erbarmelijke staat van het pand stonden al in een eerder jaarrapport. Nu is de woning tiptop in orde.

3. Aanbevelingen

De Wooninspectie formuleert aanbevelingen ter verbetering van de regelgeving en heeft ter zake overleg gepleegd met het kabinet van de Vlaamse minister voor Wonen. Naast het betalend maken van hercontroles en het inschrijven van een effectief snelherstel verwacht de Wooninspectie heil van een splitsing van de bevoegdheid van de wooninspecteur en de verbaliserende overheid. Dan kan de wooninspecteur de minder ingewikkelde vaststellingen overlaten aan technici met verbaliserende bevoegdheid. Verder vraagt de Wooninspectie een aanpassing van de formulering van het conformiteitsattest, en met name de vermelding van het aantal resterende strafpunten.

Een belangrijke aanbeveling is dat het te huur stellen van een niet-conforme woning op zich strafbaar zou moeten worden. Dat is vooralsnog niet het geval. Daarom kan een eigenaar nu een verkrotte woning te huur stellen zonder dat de Wooninspecteur op dat moment een pv kan opstellen, terwijl de criminele intentie dan toch al duidelijk is.

Verder vraagt de Wooninspectie om in een decreet in te schrijven dat bij de verkoop van een woning waarin ze al overtredingen heeft geconstateerd, de herstellverplichting overgaat naar de nieuwe eigenaar. Dat zou de kans op een reëel herstel aanzienlijk verhogen en geschillen tussen verkoper en koper voorkomen.

Uit de cijfers blijkt volgens de spreker vooral dat de Wooninspectie nodig is in Vlaanderen. Er worden nog steeds schaamteloos verkrotte panden verhuurd. Daarvoor is een strafrechtelijke aanpak nodig. Er moeten grenzen aan de groei zijn. De cijfers van de Wooninspectie stijgen jaar na jaar. De heer Vandromme hoopt dat ze nu een hoogtepunt hebben bereikt. De herstellvordering zorgt alleszins voor effectieve resultaten.

De woningkwaliteitsbewaking vormt maar een klein deel van het woonbeleid, besluit de heer Vandromme. Er moet voldoende huisvesting zijn, ook voor wie niet de mogelijkheden heeft voor een eigen woning en met een klein budget moeten huren.

II. BESPREKING IN DE COMMISSIE

Regionale verschillen

De heer *Carl Decaluwe* vraagt een verklaring voor het feit dat in één provincie de percentages van de hercontroles op nul staan. Ligt dat aan personeelsgebrek?

De heer *Tom Vandromme* antwoordt dat hercontroles in West-Vlaanderen niet helemaal onbestaande zijn, maar dat hun aantal in die provincie heel wat lager ligt dan elders. De activiteitsgraad blijkt daar al een aantal jaren bijzonder laag te liggen. De Wooninspectie heeft zich geëngageerd om er het aantal kwaliteitscontroles te verhogen naar het gemiddelde niveau, maar uit het verleden blijft er nog wel een achterstand in het aantal opgestelde herstellenvorderingen en bijgevolg ook in het aantal uitgevoerde herstellingen. Bijgevolg zijn er ook nog niet zoveel hercontroles gebeurd als elders in Vlaanderen. De heer Vandromme verwacht dat dit in de loop van het huidige werkjaar wordt rechtgezet.

Dat de uitspraken in kracht van gewijsde alleen betrekking hebben op Antwerpen en Oost-Vlaanderen, verbaast mevrouw *Michèle Hostekint*. Weliswaar zijn dit de provincies met de twee grootste steden van het Vlaamse Gewest, maar zitten de parketten van de andere provincies dan helemaal stil, of worden de procedures daar almaar uitgesteld? Kan de heer Vandromme ook voor de hangende zaken de cijfers van die andere provincies bezorgen?

De heer *Marc Hendrickx* wil weten of bij de gerechtelijke uitspraken ook de opschorringen van uitspraak zijn meegeteld. Daarnaast vraagt het commissielid naar mogelijke verschillen tussen het vervolgingsbeleid van de parketten.

In Antwerpen en Oost-Vlaanderen zijn er gerechtelijke uitspraken, in de drie andere provincies waren er geen die in kracht van gewijsde zijn getreden, verduidelijkt de heer *Tom Vandromme*. Er waren wel vonnissen, maar nog geen definitieve omdat er beroep is aangetekend of omdat het openbaar ministerie in beroep is gegaan. De cijfers van de Wooninspectie houden alleen rekening met uitspraken in kracht van gewijsde, omdat enkel die definitief vaststaan.

De 81 hangende zaken zijn verspreid over alle provincies. Overal verwacht de Wooninspectie dat uitspraken in kracht van gewijsde zullen gaan. Wie wordt veroordeeld wegens krotverhuur, maar opschorting van straf krijgt, wordt mee opgenomen in de cijfers als de uitspraak definitief wordt.

Er zijn inderdaad verschillen in het vervolgingsbeleid bij de parketten, bevestigt de heer Vandromme. Sommige maken een prioriteit van vervolgingen in het teken van de woonkwaliteitsbewaking, andere niet. In het afgelopen werkjaar is met alle parketten gepraat om ze ertoe te bewegen zeker de ernstigste gevallen te vervolgen.

Op basis van de cijfergegevens merkt mevrouw *Patricia De Waele* dat Gent en Antwerpen nog het grootste aantal woningen hebben die onder de noemer verkrot vallen. Ondanks het feit dat de beide grootsteden zeer veel middelen betrekken uit fondsen van de Vlaamse Gemeenschap, blijven de cijfers stijgen. Werken het Stedenfonds en de stadsvernieuwingprojecten doeltreffend genoeg?

In Gent en Antwerpen blijven de cijfers zeer hoog omdat er nu eenmaal meer woningen zijn en de steden bovendien een zeer actief woonkwaliteitsbeleid voeren, antwoordt de heer *Tom Vandromme*. De Wooninspectie werkt intensief samen met de huisvestingsdiensten van deze steden, die zelf op zoek gaan naar verkrotte woningen en de eigenaars tot

renovatie proberen aan te zetten. Als dat niet lukt, geven ze de betrokken panden sneller dan andere gemeenten aan bij de inspectie.

Mevrouw *Mieke Vogels* beaamt dat Antwerpen en Gent een actief beleid voeren, maar in haar hoedanigheid van OCMW-voorzitter van Antwerpen constateert ze steeds manifesteren een rem op dat beleid, daar er geen mogelijkheden zijn tot herhuisvesting. Het OCMW zit met de handen in het haar omdat het mensen uit onbewoonbaar verklaarde woningen niet kan herhuisvesten door een gebrek aan crisiswoningen, onder andere omdat het ook moet instaan voor de huisvesting van daklozen en asielzoekers. Daardoor loopt het beleid na een goede start vast, stelt het commissielid. Bovendien is er in Antwerpen nauwelijks een aanbod van huurwoningen via SVK's. Het zijn er slechts 300.

Vorderingen versus resultaten

De heer *Carl Decaluwe* vraagt uitleg bij het grote verschil tussen het aantal herstellervorderingen en de effectieve herstellingsresultaten. Het commissielid wijst erop dat het systeem al zeven jaar in werking is.

Het aantal panden waarvoor herstel is gevorderd en het aantal waarvoor herstel is vastgesteld, ligt sterk uiteen, erkent de heer *Tom Vandromme*. Dat ligt aan het feit dat sommige eigenaars er al aan werken, en anderen nog afwachten. Grondige renovatie vergt een ruime tijdspanne. Er zijn nog veel openstaande dossiers, die op geregelde tijdstippen worden opgevolgd. De Wooninspectie wacht steeds het initiatief van het parket af. Als dit beslist niet tot vervolging over te gaan, bekijkt de Wooninspectie of er nog initiatieven nodig zijn met het oog op het herstel van een woning.

Soorten overtredders

Mevrouw *Michèle Hostekint* vraagt of de Wooninspectie ook cijfers heeft bij de opsplitsing in types overtredders. Hoeveel percent van hen zijn georganiseerde krotverhuurders?

Mevrouw *Patricia De Waele* vindt het onderscheid dat de Wooninspectie tussen types huurders maakt terecht, maar mist in het rapport de vermelding dat verhuurders ook zelf slachtoffer kunnen zijn van verregaand vandalisme van huurders. Ze stelt voor om dit soort verhuurders als een vierde categorie toe te voegen, aangezien hen geen schuld treft voor de slechte staat van de huurwoningen.

De opsplitsing van types verhuurders is geen vaste kwalificatie, maar een manier om een tendens aan te geven, antwoordt de heer *Tom Vandromme*. Daarom worden er geen exacte cijfers op gezet. De hoofdcoördinator noemt de georganiseerde krotverhuurder het doelwit van de Wooninspectie. Naast de strafrechtelijke handhaving is er ook de administratieve handhaving door het Agentschap Wonen-Vlaanderen, met schitterende resultaten. Toevallige krotverhuurders zijn doorgaans eenvoudig aan te sporen tot actie door een onbewoonbaarverklaring van de burgemeester en komen bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen terecht.

Vandalisme van de huurder komt voor, erkent de heer *Vandromme*. Waar de Wooninspectie pv's opstelt, constateert ze doorgaans echter structurele gebreken aan de woningen, zoals zware gebreken aan de elektriciteitsvoorziening, ingesloten kamers en vocht. Zoiets kan een huurder niet veroorzaken. Als een woning vooraf tiptop in orde is, en alle gebreken door de huurder zijn aangebracht, is de verhuurder volgens de spreker ook niet strafbaar te stellen. Het morele element van het misdrijf is dan niet bewezen, namelijk dat de verhuurder had moeten weten dat hij een verkrotte woning verhuurt. De verhuurder

draagt wel de verantwoordelijkheid dat hij vanaf het moment waarop hij weet dat zijn woning niet langer in goede staat verkeert, actie moet ondernemen. Dat kan onder meer door bij de vrederechter een vordering uit te brengen tegen die huurder.

Gemeentelijke herstellvordering

Er zou geen enkele herstellvordering zijn opgesteld door colleges van burgemeester en schepenen. Dat vindt mevrouw *Michèle Hostekint* een gemiste kans. Spelen electorale redenen of een te nauwe relatie met de burger een rol?

Er zijn geen herstellvorderingen bekend die door colleges van burgemeester en schepenen zijn opgesteld, bevestigt de heer *Tom Vandromme*. Over de redenen tast de spreker in het duister. Is de mogelijkheid te weinig gekend? Bij de inwerkingtreding van de herstellvordering zijn infosessies gehouden waarop elke gemeente is uitgenodigd. Naar aanleiding van de voorstelling van het jaarrapport wordt altijd een artikel gepubliceerd in het tijdschrift van de VVSG. De initiatieven om de herstellvordering te promoten zijn dus legio, stelt de heer Vandromme. Of burgemeester en schepenen te dicht bij de burger staan om herstellvorderingen uit te schrijven, kan de spreker niet zeggen.

Kwaliteitscontrole versus woningaanbod

Mevrouw *Michèle Hostekint* komt terug op de gedachtewisseling met de Vlaamse Woonraad van 6 mei 2010 (*Parl. St. Vl. Parl.* 2009-10, nr. 569/1). De Woonraad hecht veel belang aan de woonkwaliteitsbewaking, maar vond ook dat die moest worden gekaderd in een marktcontext. Te streng optreden zou de privéhuurmarkt verder doen krimpen. Mevrouw Hostekint deelt die visie niet. Wat denkt de Wooninspectie daarvan?

Het risico dat de privéwoningmarkt inkrimpt ten gevolg van zeer strenge woningkwaliteitsnormen is reëel, geeft de heer *Tom Vandromme* toe. Dat mag er echter niet toe leiden dat de kwaliteitseisen versoepelen. De minimale normen van het technische verslag vormen de absolute basis: elke woning die daaronder valt, is niet veilig en/of gezond. Het is niet aanbevolen daarop inbreuken te gedogen om het aanbod te vrijwaren.

Kwantitatieve evolutie

Mevrouw *Patricia De Waele* constateert een daling van het totale aantal verhuurde panden in vergelijking tot het vorige werkjaar. Het aantal eigenaars dat in de fout gaat, neemt echter toe. Zijn eigenaars dan meer dan vroeger geneigd om panden af te stoten? Zal die trend zich voortzetten? Het aantal eigenaars dat in de fout gaat, bedraagt ongeveer 592 als je ze berekent over 12 maanden. Hoeveel controles staan daartegenover? Is het aantal geconstateerde overtredingen niet gewoon evenredig gestegen met het aantal controles?

In het achtste werkjaar zijn meer panden geverbaliseerd dan in het vorige, bevestigt de heer *Tom Vandromme*. Er zijn ook meer verhuurders geverbaliseerd.

Inbreuken door de publieke sector

OCMW's blijken nog steeds verkrotte woningen te huren, stelt mevrouw *Patricia De Waele*. Hoe is het mogelijk dat overheidsinstanties met malafide eigenaars in zee gaan? Het lid wil daarvan graag cijfermateriaal zien.

De heer *Tom Vandromme* antwoordt dat OCMW's niet rechtstreeks verkrotte panden verhuren. Wel heeft de Wooninspectie bij bepaalde verhoren vernomen dat een OCMW de huur stort op rekening van de verhuurder, in het kader van budgetbegeleiding of zo. Dan verhuurt het OCMW niet rechtstreeks, maar werkt het wel passief mee aan de wantoestand als het doorstort zonder daarbij verdere vragen te stellen.

De Vlaamse Wooninspectie moet zich niet alleen richten op de privéhuurmarkt, maar net zo goed op de gesubsidieerde huurmarkt, vindt mevrouw *Patricia De Waele*. De huidige controles en cijfers hebben enkel betrekking op de privéhuurmarkt. Wordt er onderzoek verricht naar verhuurders uit de gesubsidieerde huisvestingsmarkt? Bestaan daarover gegevens? Mevrouw De Waele onderstreept dat de focus moet liggen op de kwetsbare huurder, wat impliceert dat malafide praktijken op de hele markt moeten worden verhinderd, inclusief de gesubsidieerde woonmarkt.

De heer *Tom Vandromme* wijst erop dat de woningkwaliteitsnormen voor alle woningen in het Vlaamse Gewest gelden, zowel privé- als sociale woningen. De Wooninspectie controleert dan ook in zowel de privéhuursector als de gesubsidieerde sector. De cijfers over sociale verhuurders zijn in het jaarrapport opgenomen op pagina 34.

Gevaarlijke materialen

De heer *Jan Penris* stelt vast dat de strafpunten worden toegekend voor zaken zoals de veiligheid van de elektrische installaties, de vochtigheidsgraad, de aanwezigheid van schimmel enzovoort. Worden er ook strafpunten toegekend voor de aanwezigheid van gevaarlijke materialen zoals asbest?

Strafpunten kunnen voor de aanwezigheid van gevaarlijke materialen niet worden toegekend, antwoordt de heer *Tom Vandromme*. Strafpunten worden voor specifieke gebreken gedefinieerd door een besluit van de Vlaamse Regering, en een woning met vijftien of meer strafpunten wordt ongeschikt verklaard. Daarnaast bestaat echter de kwalificatie ‘onbewoonbaarheid’ voor woningen met ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico’s. Daarvoor is geen strafpuntensysteem nodig. Het risico wordt beschreven in een verslag, dat onder andere de aanwezigheid van gevaarlijk asbest zal vermelden. De burgemeester kan op grond van een dergelijk verslag een woning onbewoonbaar verklaren.

III. REACTIE VAN DE MINISTER VAN WONEN

Mevrouw *Freya Van den Bossche*, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Huisvesting, gaat eerst in op de situatieschets van Antwerpen door mevrouw Vogels. De minister beaamt de problemen en hecht precies daarom zoveel belang aan snelherstel, aangezien dit de nood aan herhuisvesting opheft.

Wat de houding van de gemeenten betreft: die stellen zich zeer constructief op. In de grote steden werken de dienst Wonen en de lokale politie heel goed samen. Zij verrichten een eerste screening en controleren heel gericht. Dat bevordert het succes, voor zover men het ontdekken van wantoestanden een succes mag noemen. De minister beschouwt gemeenten in deze context als de geschikte detector.

In verband met de opmerking van mevrouw Hostekint gelooft minister Van den Bossche niet dat de nabijheid van de betrokken burgers of electorale motieven er aanleiding toe hebben gegeven dat gemeenten zelf geen herstellenvorderingen inleiden. Dat wijt ze vooral aan de zware juridische procedures, wat wordt bevestigd door het feit dat gemeenten zich snel aansluiten bij herstellenvorderingen door de Wooninspectie.

De stad Antwerpen en mogelijk nog andere gemeenten willen ambtshalve conformiteitsattesten uitreiken. Nu is dat enkel mogelijk op vraag van een eigenaar. De stad wil op eigen initiatief buurten controleren om aan te moedigen wat goed gaat en sancties te treffen tegen wat niet in orde is. De minister ondersteunt die keuze en is te vinden voor een woonbeleid dat meer kan worden ontvoegd in de richting van de gemeenten en steden die dat wensen en aankunnen. Dit kan een sterke aanvulling opleveren bij het reeds bestaande werk.

Minister Van den Bossche is het ermee eens dat georganiseerde krotverhuurders bijzonder streng moeten worden aangepakt. Ook met het feit dat het te huur stellen van een woning die niet aan de voorwaarden voldoet, op zich al strafbaar moet zijn, stemt de minister in.

Voor de toevallige krotverhuurder lijkt het haar zinvol de SVK's in te schakelen. Niet iedere overtreder heeft op zich slechte bedoelingen. Sommigen weten niet goed hoe ze de zaken moeten aanpakken. Te weinig van die woningen zijn bij SVK's aangesloten. Die mogelijkheid moet meer bekendheid krijgen. Het systeem moet ook aantrekkelijker worden. De minister beaamt de stelling van mevrouw De Waele dat het beleid inderdaad moet voorkomen dat verhuurders hun huizen massaal van de huurmarkt halen, en deze markt daardoor nog krappert wordt met een verdere prijsstijging tot gevolg.

De herstellvorderingen beginnen vruchten af te werpen, bevestigt minister Van den Bossche. Voor de inspectie is het wel een zware belasting, en eigenaars aanzien die inspectie wel eens als een goedkoop adviesbureau. De minister ziet heil in de aanbeveling van de Wooninspectie om de hercontroles betalend te maken.

Ook de meer technische aanbevelingen hebben de instemming van de minister, zoals de toekenning van verbaliseerbevoegdheid aan technici. De minister staat ook achter de aanbeveling om bij de verkoop van een pand de herstellvorderingen die daarop rusten, over te dragen aan de nieuwe eigenaar. Anders zal de verkoper nog in de rapte halfslachtig herstellwerk verrichten. Belangrijk is daarbij dat de kandidaat-koper tijdig op de hoogte is van de herstellvordering. Zo niet kunnen onheuse prijzen worden gevraagd voor woningen die achteraf niet-conform blijken.

Over het snelherstel werkt de administratie een voorstel uit, kondigt de minister aan. De mogelijkheden van last onder dwangsom en bestuurslast worden in dat kader onderzocht. Binnen enkele weken hoopt de minister over een heel concreet voorstel te beschikken.

Tot slot feliciteert minister Van den Bossche de Wooninspectie voor het puike werk dat ze met een beperkte staf verricht, en zeker ook voor de visie die ze via haar beleidsaanbevelingen aanreikt en die de beleidsvoerders in staat stellen de regelgeving performanter te maken.

IV. REPLIEKEN

Mevrouw *Patricia De Waele* beaamt dat snelherstel zeker een oplossing kan bieden, maar vestigt er de aandacht op dat de toevallige eigenaars van verkrotte woningen daardoor ook praktische en financiële problemen kunnen krijgen. Houdt het beleid daarmee rekening?

Minister *Freya Van den Bossche* acht het onmogelijk dat problemen die dure herstellingen vereisen, onbekend zijn bij een eigenaar. Als het om slechts kleine mankementen handelt, zal het snelherstel niet prangend zijn. Bij echte verkrotting en gevaarlijke situaties is snelherstel wel nodig en kan de eigenaar niet aanvoeren dat hij van niets wist.

Er kan lang worden gediscussieerd over wie precies moedwillig te werk gaat, vindt mevrouw *Patricia De Waele*. Ze pleit ervoor om omstandigheden in acht te nemen waardoor sommige verhuurders zelf in een slachtofferrol terechtkomen.

Het commissielid vindt het conformiteitsattest een waardevol instrument om aan eigenaars een label te geven dat aantoonst dat ze een woning verhuren in goede omstandigheden. Maar het attest geldt niet levenslang en kan snel achterhaald zijn. Vele gemeenten

blijken zich niet meer bezig te houden met dergelijke attesten. Alleen een controle door de Wooninspectie, al dan niet met herstellvorderingen tot gevolg, wordt beschouwd als voldoende om aan te tonen dat een woning in orde is. Daarzonder wordt het conformiteitsattest almaar minder toegekend.

Ten slotte vindt mevrouw De Waele dat de Wooninspectie, als ze in haar jaarrapport signaleert dat er 740 verhuurders zijn geverbaliseerd tegenover 384 verhuurders in het vorige werkjaar, ook moet aangeven hoeveel daarvan voor het eerst een pv kregen.

Tot slot van de vergadering wijst commissievoorzitter *Jan Penris* op de mogelijkheid om naar aanleiding van dit jaarrapport lokale politiemensen uit te nodigen in de commissie, zoals ook in de vorige zittingsjaren is gebeurd. De heer *Marc Hendrickx* wil graag van die mogelijkheid gebruik maken.

De voorzitter,

Jan PENRIS

De verslaggevers,

Marc HENDRICKX

Patricia DE WAELE

Gebruikte afkortingen

CO	Koolstofmonoxide
OCMW	openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn
pv	proces-verbaal
RWO	Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed
SVK	sociaal verhuurkantoor
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten