



Vlaams
Parlement

ingediend op **458** (2014-2015) – Nr. 1
26 augustus (2014-2015)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door An Christiaens en An Moerenhout

over het Jaarverslag 2014
van de Vlaamse Wooninspectie

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Lorin Parys.

Vaste leden:

de heren Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, mevrouw Nadia Sminate;

de dames An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;

de dames Freya Saeys, Mercedes Van Volcem;

mevrouw Michèle Hostekint, de heer Joris Vandenbroucke;

mevrouw An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

de dames Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Tine van der Vloet, de heer Herman Wynants;

de heren Dirk de Kort, Michel Doomst, de dames Cindy Franssen, Katrien Schryvers;

de dames Ann Brusseel, Gwenny De Vroe;

de heer Kurt De Loor, mevrouw Els Robeyns;

mevrouw Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

de heer Christian Van Eyken.

INHOUD

1. Toelichting van het Jaarverslag 2014 door Tom Vandromme, hoofdcoördinator Vlaamse Wooninspectie.....	4
2. Reactie van Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding	8
3. Vragen en opmerkingen van de commissieleden	9
4. Antwoord van Tom Vandromme op de gestelde vragen	11
5. Bijkomende reactie van minister Homans	14

De commissie besprak op 2 juli 2015 het 'Jaarverslag 2014, Woningkwaliteit en handhaving onder één dak' van de Vlaamse Wooninspectie.

1. Toelichting van het Jaarverslag 2014 door Tom Vandromme, hoofdcoördinator Vlaamse Wooninspectie

Tom Vandromme verwijst naar artikel 23 van de Grondwet en artikel 3 van de Vlaamse Wooncode waarin het grondrecht op wonen is opgenomen. In uitvoering daarvan werd in titel III van de Vlaamse Wooncode een hoofdstuk over woningkwaliteitsbewaking opgenomen. In artikel 5 van de Vlaamse Wooncode zijn een aantal minimale kwaliteitsvereisten opgenomen. Verder is er een technisch verslag dat met strafpunten werkt. De Vlaamse Wooncode garandeert deze minimale kwaliteitsvereisten via een administratieve en strafrechtelijke procedure.

De administratieve procedure wordt door het agentschap Wonen-Vlaanderen en de gemeenten behartigd. De Vlaamse Wooninspectie komt in deze procedure niet tussen. Na een kwaliteitsonderzoek wordt aan de burgemeester eventueel geadviseerd om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren op basis van de resultaten van het kwaliteitsonderzoek. Wanneer de burgemeester (of de minister na een beroep) daarop ingaat, dan wordt de woning geïventariseerd als ongeschikte of onbewoonbare woning. De eigenaar van de woning heeft dan een plicht tot herstel. Er zal een heffing als stimulans tot herstel worden opgelegd. De administratieve procedure is van toepassing op zowel eigenaars als verhuurders.

De strafrechtelijke procedure is een bevoegdheid van de Vlaamse Wooninspectie. Wooninspecteurs gaan verhuurders van krotwoningen verbaliseren met het oog op strafrechtelijke vervolging. Om de verhuurders op te sporen hebben de wooninspecteurs een opsporings- en vaststellingsbevoegdheid. Het zijn officieren van gerechtelijke politie en zij staan voor die opdracht onder toezicht van de procureur des Konings. De strafrechtelijke vervolging gebeurt door de Vlaamse Wooninspectie, de parketten en de strafrechtbanken. Sinds 2006 wordt er in de strafrechtelijke procedure meer aandacht besteed aan de woningkwaliteit en het herstel. Tot 2006 kon de wooninspecteur enkel verbaliseren met het oog op een strafrechtelijke vervolging. Sinds 2006 is de herstellvordering ingevoerd.

De inspecteur doet controles naar de kwaliteit van verhuurde, ter beschikking gestelde of te huur gestelde woningen. Er wordt een proces-verbaal opgesteld. Dat gaat naar het parket dat autonoom beslist over de eventuele vervolging. Het is niet de bedoeling dat de inspecteur tegen elke vorm van krotverhuur gaat optreden, maar enkel tegen de meest ernstige vormen. Er wordt met een prioriteitenlijst gewerkt. Die prioriteitenlijst is opgenomen in het jaarverslag en kan worden geraadpleegd op de website. Er is een link met de administratieve procedure, maar er is ook onafhankelijkheid ten opzichte van die procedure. De wooninspecteur staat voor zijn strafrechtelijke taken onder gezag van de procureur en de bewijsvoering moet volgens de principes van het strafrecht verlopen. De prioriteiten werden vastgelegd om de strafrechtelijke procedure voor te behouden voor de meest ernstige vormen van krotverhuur.

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

De tweede doelstelling is bijdragen tot het verbeteren van de woningkwaliteit. De wooninspecteur stelt daarvoor een herstellvordering op. Nadien heeft de eigenaar de plicht de wooninspecteur te melden dat de werken zijn uitgevoerd. De

wooninspecteur zal na een controle van de werken de woning terug geschikt verklaren.

De prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie gaan over ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden. Dit zijn woningen die in de administratieve procedure al ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard. De eigenaar had via de administratieve procedure de kans om de woningkwaliteit te herstellen en zo de strafrechtelijke handhaving te ontlopen.

De tweede prioriteit gaat over woningen met ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's voor de bewoners. Er kan dan onmiddellijk strafrechtelijk worden opgetreden.

De wooninspecteur treedt ook op in opdracht van de procureur of onderzoeksrechter. De strafrechtelijke aanpak is beperkt tot een minderheid van de gevallen.

Iemand die veroordeeld wordt voor krotverhuur kan een gevangenisstraf krijgen van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Door de invoeging van "en/of" kan de rechter de straffen beter afstemmen. Er is een verbeurdverklaring van huurgelden. Als er samenhang is met huisjesmelkerij volgt er ook een verbeurdverklaring van de woning.

Voor de tweede doelstelling, het verbeteren van de woningkwaliteit, gaat de wooninspecteur een vordering stellen waarbij hij de rechter vraagt dat de verhuurder wordt veroordeeld tot herstel binnen een bepaalde termijn die volgens de Vlaamse Wooncode maximaal 2 jaar mag bedragen. De rechter bepaalt discretionair de termijn, onder verbeurte van een dwangsom per dag vertraging. Een veroordeling tot herstel heeft een dubbel voordeel. Er wordt bijkomende kwaliteitsvolle huisvesting gecreëerd en de kans op recidive vermindert aanzienlijk doordat de krotwoning weggewerkt is.

In 2014 werden 811 panden geverbaliseerd, die 2137 woonentiteiten omvatten. Door een doorgedreven informatisering is er een lichte stijging ten opzichte van 2013. Van de 811 geverbaliseerde panden, waren er 294 aanvankelijk geverbaliseerde panden. Deze laatste panden zijn nog nooit in een strafrechtelijke procedure aangepakt. Er waren 517 hercontroles ingevolge de herstellenvordering.

Bij de herstellenvordering wordt het herstel van het pand gevorderd. In 2014 werd dit voor 260 panden gevorderd. Dat komt overeen met 816 woonentiteiten. Sinds de inwerkingtreding van de herstellenvordering werd voor 1945 panden het herstel gevorderd. Na een lichte daling in 2012 en 2013 is er terug een lichte stijging.

Bij elke controle ter plaatse wordt het technisch verslag ingevuld. Dat is het instrument waarin de kwaliteitsnormen zijn vastgelegd. Het geeft het resultaat in een aantal strafpunten. Het aantal strafpunten voor panden waar een inspecteur optreedt, ligt zeer hoog. Voor kamers ligt het gemiddeld op 85,18 bij aanvankelijke controles. Voor woningen ligt het op 59,25. In de administratieve procedure is er een tolerantie van 15 strafpunten. Het gaat dus om gemiddeld zeer hoge scores. Bij de navolgende controles, die meestal op vraag van de eigenaar gebeuren, liggen de gemiddelde strafpunten heel wat lager, 17,85 voor de kamers en 13,98 bij de woningen.

Bij de vaststellingen zijn 39 percent van de aangetroffen personen Belgen, 31 percent EU-burgers (Europese Unie) en 30 percent niet-EU-burgers. Bij de niet

Belgische EU-burgers is er een overwicht aan Roemenen, Bulgaren en Polen. Het gaat meestal om buitenlandse arbeidskrachten.

Van de aangetroffen personen is 20 percent onder de 18 jaar. 4 percent is boven de 65. De gemiddelde leeftijd van de bewoners is 34 jaar. De mediaan is eveneens 34 jaar. 25 bewoners waren jonger dan 1 jaar, waarbij moet worden opgemerkt dat het opgroeien in slechte panden een hypotheek legt op de toekomst van kinderen. De oudste bewoner was 94 jaar.

De huisvesting van seizoenarbeiders in de land- en tuinbouw kent sinds 2004 een afzonderlijke regeling qua kwaliteitsnormen. Die is iets minder streng.

Een paar voorbeelden ter illustratie. In de kelder van een op het eerste gezicht mooie villa waren er 12 slaapplekken in 3 niet afgewerkte kamers met respectievelijk 210, 254 en 227 strafpunten. Er was geen verwarming. De bewoners behielpen zich met een petroleumkachel en houtkachel. Er was een groot gevaar op CO-vergiftiging.

De seizoenarbeid in de land- en tuinbouw is beperkt tot arbeiders in land- en tuinbouw. De problematiek van de buitenlandse arbeidskrachten is veel ruimer. Een meerderheid werkt in sectoren als vleesverwerking of bouw. Daar zijn nog steeds ernstige situaties vast te stellen. In een andere zaak hebben Roemeense arbeidskrachten zelf klacht ingediend tegen de Roemeense zaakvoerder die al bekend was bij de Vlaamse Wooninspectie. Het pand bestond uit 7 kamers en werd bewoond door 15 Roemeense arbeiders die elk tussen 100 en 250 euro per maand betaalden. Elke kamer was kleiner dan 12 m². Er was één gemeenschappelijk toilet, een keuken van 6,62 m² en één badkamer.

Er liep een proefproject terugvordering herhuisvestingskosten. Op het terrein werd immers vastgesteld dat burgemeesters aarzelden om bewoners van verkrotte panden te herhuisvesten wegens de hoge kosten. In 2006 werden een aantal decretale wijzigingen doorgevoerd om de burgemeesters daarin te ondersteunen. In 2010-2011 werd echter vastgesteld dat die instrumenten nauwelijks werden toegepast. Binnen de Vlaamse Wooninspectie werd daarom met de middelen van het Herstelfonds een proefproject opgestart na het wijzigingsdecreet van 29 april 2011. 18 gemeenten sloten met het Herstelfonds van het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) een samenwerkingsovereenkomst af, waarbij de gemeente zorgde voor de herhuisvesting en het Herstelfonds ging zorgen voor de betaling van kosten en de terugvordering ervan. In totaal werden tussen 2011 en 2014 26 dossiers ingediend.

De acties van de wooninspecteurs leverden 114 strafrechtelijke uitspraken op, waarvan 67 definitief. De eigenaars die strafrechtelijk worden aangepakt, zijn vaak de meest hardnekkige krotverhuurders. In de andere gevallen werd er beroep of cassatie aangetekend. Er waren 66 definitieve veroordelingen en een vrijspraak. Bij de vrijspraak leed de verhuurder aan een ernstige vorm van dementie waardoor de rechter oordeelde dat hij niet meer schuldbequaam was. Hij werd wel veroordeeld tot herstel. Van de 66 veroordelingen werden in 40 gevallen huurgelden verbeurd verklaard (36 effectief en 4 met uitstel). In 8 gevallen werd het pand verbeurdverklaard. In 7 gevallen van de 66 was er opschorting. De rechter achtte de verhuurder daar wel schuldig aan de krotverhuur, maar legde nog geen straf op.

Er zijn ook een aantal minnelijke schikkingen. Het parket doet dan een voorstel. Als de verhuurder dat aanvaardt, vervalt de strafrechtelijke vervolging. Het gemiddelde bedrag van de minnelijke schikkingen bedroeg in 2014 3900 euro. Er

waren ook een aantal septs. Dit is meestal het geval als de verhuurder het pand vrijwillig herstelde.

Door besparingen bij de federale overheid is het aantal parketmagistraten dat zich met krotverhuur bezighoudt, verminderd. De capaciteit bij de strafrechters daalt ook. De parketmagistraten vervolgen daardoor selectiever. Er is zelfs een parket dat seponeert wegens beperkte dagvaardingscapaciteit. Deze evolutie moet verder worden opgevolgd.

Voor het aspect verbeteren van de woningkwaliteit zijn er 116 uitspraken over herstellvorderingen, waarbij in 75 gevallen het herstel werd opgelegd, en in 36 gevallen de herstellvordering zonder voorwerp werd verklaard. Dit houdt in dat de verhuurder tot herstel is overgegaan tijdens de gerechtelijke procedure. In 111 gevallen werd de herstellvordering dus gehonoreerd. Van de 75 zaken met veroordeling tot herstel zijn slechts 40 dossiers in kracht van gewijsde. Dit toont aan dat aangeklaagden dit te allen tijde blijven betwisten.

Een groot deel van de verhuurders gaat over tot herstel zonder dat zij daartoe worden verplicht. In 2014 konden daardoor 251 panden, bestaande uit 477 entiteiten, als hersteld worden geregistreerd. Het aantal herstelde panden is licht teruggelopen, maar het aantal herstelde woonentiteiten is in 2014 verder gestegen.

Vooraf eengezinswoningen worden gemakkelijk hersteld. Slechts 8 percent van de herstellvorderingen hebben betrekking op eengezinswoningen, terwijl 15 percent van de uitgevoerde gevallen betrekking heeft op een eengezinswoning. Eigenaars van eengezinswoningen hebben een grotere herstellbereidheid dan eigenaars van kamerwoningen. Kamerwoningen behoren qua kwaliteit tot de slechtste sector.

Een aantal panden werd gesloopt. De herstellvordering wordt dan ook als uitgevoerd beschouwd. Voor de woningkwaliteit is het soms beter te slopen dan te renoveren. Een herstellvordering is pas uitgevoerd als er geen enkel gebrek meer aan de woning is.

In de meeste gevallen volstaat een eenmalige hercontrole om het herstel van de woning te laten vaststellen. Een grote groep is na twee controles in orde. In één geval is de wooninspecteur tot zes keer moeten teruggaan.

Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten is afgelopen. Er worden geen nieuwe dossiers meer opgestart, maar het Herstelfonds is nog bezig met terugvorderingen. 15 dossiers zijn afgesloten. In 12 gevallen werden de herhuisvestingskosten volledig gerecupereerd door het Herstelfonds. 1 dossier werd stopgezet op verzoek van de bewoonster. 1 werd stopgezet door het Herstelfonds omdat bleek dat de eigenaar niets kon worden verweten in verband met de krotverhuur. 1 dossier werd stopgezet op verzoek van de gemeente. Er staan dus nog 11 dossiers open. In 1 dossier doet de gerechtsdeurwaarder de invordering en de verhuurder betaalt de herhuisvestingskosten af. In 2 dossiers wordt er nog verder ingevorderd door de gerechtsdeurwaarder. 1 dossier is voorwerp van een gerechtelijke procedure. In de overige dossiers kreeg de verhuurder een termijn om vrijwillig terug te betalen.

Er was een evaluatievergadering met de gemeenten. Ze waren positief over het proefproject. De doorstroming naar nieuwe huisvesting verloopt wel zeer moeizaam. De gemeenten zijn vragende partij opdat de terugvordering standaard door de Vlaamse overheid zou gebeuren. Er komt nog een eindevaluatie als de 11 resterende dossiers zijn afgerond. De evaluatie zal dan aan de minister worden bezorgd.

In 2014 kon worden vastgesteld dat de toestand van de kamermarkt zorgelijk blijft, met de meest precaire bewoners en de slechtste woningkwaliteit. Door de Vlaamse Wooninspectie werden in 2014 294 nieuwe dossiers opgestart. Een constante vaststelling is dat buitenlandse arbeidskrachten zeer slecht gehuisvest blijven. De Vlaamse Wooninspectie gaat in het najaar 2015 een voorstel van aanpak doen.

Voor het gerechtelijk gevolg wordt gevreesd voor de gevolgen van de verdere besparingen bij Justitie. Vaak is er melding door gemeenten van overlastpanden, maar die vallen meestal niet binnen de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie.

De Vlaamse Wooninspectie steekt veel tijd in de opvolging van herstellvorderingen. Die opvolging loont. 251 panden werden hersteld. Het gaat hier vaak om hardnekkige krotverhuurders die de administratieve procedure zonder succes doorliepen. De impact van de Vlaamse Wooninspectie is waarschijnlijk zelfs groter dan de 251 herstelde panden omdat de acties inzake wooninspectie ook preventief werken.

Er komt nog een eindevaluatie van het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten en een handleiding daarover voor de gemeenten. De voorlopige handleiding wordt al via de website van het agentschap ter beschikking van de gemeenten gesteld. Die handleiding wordt verder aangevuld zodat ook gemeenten die niet aan het proefproject deelnamen, van die ervaringen gebruik kunnen maken.

In 2015 zal de Vlaamse Wooninspectie zich blijven inzetten voor de opvolging van de herstellvorderingen om woningkwaliteit te verbeteren. Eigenaars zijn niet altijd van slechte wil. Het is voor hen soms moeilijk om de kwaliteitsnormen te kennen. Een zekere stabiliteit in de kwaliteitsnormen kan hieraan verhelpen.

In het regeerakkoord werd vooropgesteld dat het agentschap Inspectie RWO, waar de Vlaamse Wooninspectie deel van uitmaakt, ontbonden zal worden. De vraag is wat de plaats van Vlaamse Wooninspectie vanaf 2016 zal zijn.

2. Reactie van Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, benadrukt het verschil tussen een ongeschikte en een onbewoonbare woning. Daar bestaan veel misverstanden over, ook in de media. Ongeschikt betekent dat er een aantal strafpunten worden toegekend, maar dat men er mag blijven wonen. Er moeten herstelwerken worden uitgevoerd. Het kan verhuurd blijven aan de zittende huurder, maar er kan geen nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten. Onbewoonbaar heeft betrekking op allerlei veiligheidsrisico's en de woning mag niet meer worden bewoond.

Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten was een goede zaak. Het is ook een voordeel voor de huurder die slachtoffer was van krotverhuur.

Een deel van het onderzoek van de Vlaamse Wooninspectie stond reeds in de media. Dat gebeurde echter niet op basis van het verslag van de Vlaamse Wooninspectie, maar op basis van een antwoord op een schriftelijke vraag van Michèle Hostekint. De primeur van verslag van de Vlaamse Wooninspectie was wel degelijk voor het Vlaams Parlement voorbehouden.

Als eigenaars hardnekkig weigeren om de woningkwaliteit te verbeteren, dan moet een lokaal bestuur in staat zijn de woning over te nemen en aan een sociaal tarief op de markt te brengen om zo de verkrotting tegen te gaan. De minister gelooft in dit sociaal beheer dat in Antwerpen reeds wordt toegepast, ook al is het een ingewikkelde procedure. Sociaal beheer moet worden uitgebreid tot alle Vlaamse gemeenten.

3. Vragen en opmerkingen van de commissieleden

Griet Coppé stelt vast dat er voortuitgang is door het vasthoudend optreden van de Vlaamse Wooninspectie. Ze heeft niets gehoord over overbewoning. Komen er bij de Vlaamse Wooninspectie veel vragen of signalen binnen dat dit een probleem zou zijn? Een woning kan door overbewoning immers ook onbewoonbaar worden.

An Moerenhout bestudeerde een tijd geleden de inventaris van onbewoonbare en ongeschikte woningen. Soms blijven woningen gedurende 2 jaar op deze lijst staan. Zijn dat de woningen die overgaan naar de gerechtelijke procedure?

De inspecteurs mogen niet tussenkomen op basis van een klacht van een burger. Bepaalde gemeenten willen die zaken echter niet meer doorgeven wegens de plicht tot herhuisvesting. Daarvoor is er soms onvoldoende capaciteit aan woningen. De minister verklaarde in de commissie dat ze daarover nog geen melding ontving. Krijgt de Vlaamse Wooninspectie daar meldingen of signalen over van gemeenten? Het proefproject terugbetaling herhuisvestingskosten komt deels tegemoet aan deze problematiek. Er werden in drie jaar 26 dossiers afgesloten. Dat is niet echt veel. Is dat een correcte inschatting? Het proefproject werd positief geëvalueerd door de gemeenten en het Herstelfonds. Groen is daar uiterst tevreden over. Is er een zicht op de timing voor het afleveren van de eindevaluatie?

De herstellvorderingen zijn in 2014 gestegen. Per herstellvordering is er een herstellcontrole. Voor een groot aantal woningen zijn er meerdere herstellcontroles nodig. Voor de meeste bijkomende controles zouden kleine mankementen aan de basis liggen. Heeft dat vaak eenzelfde oorzaak, of gaat het om hardnekkige krotverhuurders? Als er een rode draad zou zijn, dan kunnen de controles mogelijk efficiënter worden ingezet.

Valerie Taeldeman vernam dat het aantal verkrotte woningen toeneemt. Verkrotting is momenteel nog een Vlaamse bevoegdheid. De eindconclusies van de paritaire commissie Steden en gemeenten in Vlaanderen zijn recent bekendgemaakt. Gemeenten worden steeds meer als regisseur van het lokale woonbeleid beschouwd. Zal deze bevoegdheid aan de gemeenten worden overgedragen zodat ze de verkrotting kunnen aanpakken?

De dakisolatienorm trad op 1 januari 2015 in werking. Vanaf dit jaar worden beperkte strafpunten toegekend aan woningen met geen of onvoldoende dakisolatie. Het zal nog een jaar duren vooraleer er cijfers en effecten van de dakisolatienorm op de strafpunten beschikbaar zullen zijn. Er worden conformiteitsattesten op vraag van de eigenaar/verhuurder afgeleverd door de gemeente. Een conformiteitsattest is geldig voor 10 jaar. Hoe kunnen die nu nog worden afgeleverd in de wetenschap dat vanaf 2015 strafpunten worden toegekend op het ontbreken van dakisolatie? Vanaf 2020 leidt het ontbreken van dakisolatie immers tot het niet-conform verklaren van een woning. Gemeenten kunnen dan toch geen conformiteitsattest afleveren voor een periode van 10 jaar. Er moet worden onderzocht hoe die dakisolatienorm uitgevoerd moet worden. De dakisolatienorm op zich wil ze echter helemaal niet in vraag stellen.

De minister heeft zelf de plaats van de Woninginspectie in vraag gesteld. De minister gaf reeds eerder, in antwoord op één van de vragen van Valerie Taeldeman, aan dat ze met externe deskundigen wil werken en niet enkel met inspecteurs van de Vlaamse Wooninspectie. Is daar al meer over geweten? Wanneer is de minister van plan om die externe deskundigen in te schakelen? Dit houdt waarschijnlijk ook een wijziging in van de Wooncode.

Marc Hendrickx vindt dat Tom Vandromme vrij expliciet stelt dat het vervolgingsbeleid te wensen over laat. Als er rechtsgebieden zijn waar er onvoldoende dagvaardingscapaciteit is, dan moet dit een ernstige impact op de werking van de inspectie hebben. Het wapen ten aanzien van malafide kroteigenaars verzwakt hiermee immers aanzienlijk. Is er een alternatief voor handen? Kan er een proefproject worden opgestart waarbij er door gemeenten gemeentelijke administratieve boetes (GAS-boetes) worden opgelegd?

Bij de vrees voor de inkanteling van de Vlaamse Wooninspectie en het opgeven van de autonomie rijst de vraag of er nagedacht is over een eventueel voorafgaand protocol met diegene waar de dienst ingekanteld gaat worden. Wat zou de inhoud ervan moeten zijn?

Björn Anseeuw informeert hoe de samenwerking met de gemeenten verloopt. Is er ook een taakverdeling of samenwerking met de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen? Welke rol ziet de Wooninspectie voor het sociaal beheersrecht? Zou dat voor een ontlasting van de RWO-inspectie kunnen zorgen? Zijn er dan mogelijk minder strafrechtelijke vervolgingen nodig?

Wat is de gemiddelde doorlooptijd van de gerechtelijke dossiers? Heeft die duurtijd soms een impact op de werking van de inspectie?

Michèle Hostekint stelt aan de hand van het jaarverslag vast dat de woningkwaliteit een prangend probleem is, maar dat de inspectie op het terrein nuttig werk levert. De herstellvordering is een goed instrument. Heel veel zaken worden opgelost vooraleer er een uitspraak volgt. Er moet daar blijvend op worden ingezet.

Het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten is cruciaal. Als gemeenten aarzelen om te herhuisvesten, dan is dat een gevolg van de kosten die ze zelf vrezen toe moeten dragen. Het proefproject is geëindigd. Is daarmee alles beëindigd? Zullen gemeenten na dit proefproject meer overgaan tot terugvordering van de herhuisvestingskosten, of moet het structureel worden georganiseerd om het gewenste effect te hebben? Wat is de evaluatie van de Vlaamse Wooninspectie en welk gevolg moet er verder aan worden gegeven?

De minister gelooft in het sociaal beheerrecht. Het instrument wordt, op een enkele uitzondering na, echter nergens toegepast. Hoe staat de minister daar tegenover? Hoe moet het worden aangepast om het efficiënter te maken?

Hoe staat de Vlaamse Wooninspectie tegenover het voornemen om de belasting op verkrotting en ongeschiktheid naar de gemeenten over te hevelen? Kan dit tot een krachtiger beleid leiden? Zijn alle gemeenten daartoe in staat?

Wat is de reactie van de minister bij de vragen over de toekomstige plaats van de Vlaamse Wooninspectie?

Jelle Engelbosch bevestigt dat er bij de huisvesting van seizoenarbeiders één en ander verkeerd is gelopen. Ze hebben een eigen regeling. In de fruitstreek werden de afgelopen jaren heel wat initiatieven genomen door de gemeenten en

door sociale controle door de landbouwsector. Is de trend inzake overtredingen daar dalend of stijgend?

Wordt er al een oorzakelijkheidsonderzoek doorgevoerd? Als er een huurpremie wordt toegekend, moet er misschien ook worden nagegaan wat de oorzaak van de schade is?

4. Antwoord van Tom Vandromme op de gestelde vragen

Tom Vandromme verwijst naar het jaarverslag waar één en ander over overbewoning terug te vinden is. De Vlaamse Wooninspectie treedt daar tegen op, maar overbewoning is op zich geen prioriteit. Dergelijke dossiers worden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen voor de administratieve handhaving doorgegeven. Een woning die overbewoond is, zal snel degenereren en gebreken vertonen. Veel woningen die overbewoond zijn, zijn daarvoor meestal al van slechte kwaliteit. Het uitgangspunt om al dan niet op te treden is de slechte woningkwaliteit. Overbewoning is trouwens niet altijd de schuld van de verhuurder.

De inventaris is een instrument van de administratieve procedure. Het is mogelijk dat panden lang op deze inventaris staan. De wooninspecteur kan optreden als die panden daarna nog worden verhuurd. Als er niet opnieuw wordt overgegaan tot verhuur, dan kan de wooninspecteur niet optreden omdat er geen sprake is van krotverhuur. Er is dan nog wel verkrotting die in hoofde van de eigenaar tot een heffing kan leiden. De heffing is dan de stimulans om tot herstel over te gaan.

De samenwerking met gemeenten verloopt zeer goed. Daar wordt ook in geïnvesteerd. De gemeenten zijn de ogen en oren van de Vlaamse Wooninspectie. Ze wordt immers in grote mate gestuurd door de informatie die de gemeenten doorgeven.

Er zijn een aantal klachten van burgers. De cijfers daarover zijn in het jaarverslag terug te vinden. In principe gaat de wooninspecteur niet in op klachten van burgers. Het is moeilijk om op basis van klachten van bewoners in te schatten wat de woningkwaliteit is. Ze worden doorverwezen naar de gemeente of het agentschap Wonen-Vlaanderen om in eerste instantie de administratieve procedure uit te putten. Deze procedure is minder zwaar en leidt in veel gevallen tot een goed resultaat. Als de klachten zeer duidelijk zijn, treedt de wooninspecteur wel onmiddellijk op.

Als gemeenten zich al dan niet laten leiden door de mogelijkheid tot herhuisvesting, dan vormen de klachten van burgers een risico voor een verder optreden. Als de gemeenten stilzitten, dan komen daarover klachten van burgers. In dat geval is de wooninspecteur niet gebonden door het al dan niet handelen van een gemeente. Een gebrek aan herhuisvestingsmogelijkheden mag er niet toe leiden dat de verhuurder niet wordt geverbaliseerd. Er moet worden vermeden dat er niet aan woningkwaliteitsbewaking wordt gedaan omdat er een gebrek is aan herhuisvestingsmogelijkheden. Dat zou in de kaart spelen van de krotverhuurders van de betrokken gemeente.

Er is inderdaad een stijging van het aantal herstellvorderingen. Voor elke herstellvordering die wordt opgesteld, moet er een nieuwe controle plaatsvinden. Voor het aantal herstellvorderingen opgesteld in 2014 zullen er minstens evenveel hercontroles moeten plaatsvinden. In 77 gevallen was er een tweede controle nodig. Er is daarin geen rode draad in vast te stellen. De wooninspecteur zet heel hard in op de opvolging van de verhuurders. Wanneer ze een melding van herstel doen, worden de gebreken overlopen om hercontroles te vermijden. Sommige

verhuurders doen zo lang over de herstelling, dat er intussen nieuwe normen in werking traden. Via folders probeert men de verhuurders op de hoogte te stellen van de nieuwe normen waaraan ze moeten voldoen. Sommige verhuurders trachten woningen waarvan ze weten dat ze niet in orde zijn, toch te laten herkeuren.

26 dossiers voor het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten is niet zo veel. De afweging maken of men gaat herhuisvesten en nadien de kosten terugvorderen, is niet zo evident. Dit zit buiten de strafrechtelijke procedure. Het gaat zuiver om het verhalen van kosten. Deze beslissing mag niet te snel worden genomen en moet in ieder dossier afzonderlijk grondig worden overwogen. In de eerste plaats moet overwogen worden dat er risico's voor de bewoners zijn en of de beslissing van de gemeente nadien kan worden beschouwd als een optreden van behoorlijk bestuur.

De timing van de evaluatie is moeilijk te bepalen. Er zijn nog twee procedures lopende. Het is niet duidelijk wanneer de bevoegde rechtbank en de Raad van State in deze dossiers uitspraak zullen doen. Het proefproject liep van 2011 tot eind 2014. In die periode konden de gemeenten hun dossiers indienen. Er lopen momenteel nog een aantal invorderingen van kosten. Doel is om een handleiding op te stellen. Deze handleiding kan voor alle gemeenten nuttig zijn. Er komen daar van de gemeenten veel vragen over.

Er waren ook vragen over de opvolging door de parketten. De verminderde opvolging door de parketten is een aanvoelen en kan niet cijfermatig of met gegevens worden gestaafd. Het zijn signalen die de parketmagistraten ons geven. De parketmagistraten zijn daar zelf ook niet gelukkig mee; het is niet hun keuze. We hebben gelukkig te maken met heel gedreven magistraten die de krotverhuur effectief willen aanpakken. Een mogelijk alternatief is dat de wooninspecteur de herstellenvordering voor de burgerlijke rechter inleidt. De Wooncode voorziet hierin al. De burgerlijke rechter kan echter geen gevangenisstraf of boete opleggen. Dit is betreurenswaardig voor de zwaarste gevallen, maar belangrijk is wel dat de verhuurder verplicht wordt de woning te herstellen.

Werken met gemeentelijke GAS-boetes ligt moeilijk. Een gemeente kan alleen maar GAS-boetes invoeren als er geen hogere reglementering is die dezelfde gedraging al strafbaar stelt en krotverhuur wordt al strafbaar gesteld door de Vlaamse Wooncode.

Gerechtelijke procedures kunnen lang aanslepen. Dat heeft verschillende redenen, onder meer omdat de wooninspecteur de verhuurder telkens verhoort en tijdens het verhoor wordt er ook al gepeild naar de herstelintenties. Er wordt ook informatie gegeven over de herstelverplichting. Er zijn parketten en rechters die de eigenaar de kans geven om herstellingen uit te voeren en zo de strafrechtelijke veroordeling te vermijden. Een dossier blijft dan geruime tijd bij het parket. Dat vraagt meer inspanningen van de wooninspecteur omdat hij die procedures moet opvolgen. Het is echter ook goed dat de verhuurder de druk van een mogelijke gerechtelijke veroordeling voelt en het herstel gaat realiseren vooraleer de rechter uitspraak moet doen.

De prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie werden niet eenzijdig vastgesteld, maar in samenhang met de administratieve procedure. Er is een taakverdeling. De afspraak is dat wat niet onder de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie valt, door de administratieve procedure wordt opgenomen. De wooninspecteurs hebben een andere positie dan de gewestelijke ambtenaren van Wonen-Vlaanderen, omdat ze onder het gezag van de procureur staan voor het uitoefenen van de gerechtelijke taken. Wooninspecteurs kunnen bijvoorbeeld instructies krijgen van het College van Procureurs-generaal over opsporingstech-

nieken en dergelijke. Het is daarom belangrijk dat de autonomie van de wooninspecteur gegarandeerd blijft ook na 2016, zoals ook met de Zorginspectie gebeurde toen het agentschap Zorginspectie werd geïntegreerd in het Departement WGG.

De Vlaamse Wooninspectie stelt de toestand van de globale woningmarkt in Vlaanderen niet vast. Er kan enkel worden geprobeerd ernstige gevallen van krotverhuur op te sporen en te bestrijden. Over de kwaliteit van de globale woningmarkt kan met zekerheid gesteld worden dat een segment niet in orde is. Hoe groot dat is, kan niet uit de werking van de Vlaamse Wooninspectie worden afgeleid. Voor seizoenarbeiders geldt hetzelfde. Er zijn inderdaad veel initiatieven om kwaliteitsvolle huisvesting aan seizoenarbeiders aan te bieden. Er zijn ook veel gevallen zonder een aanbod van kwaliteitsvolle huisvesting. Of de trend stijgend of dalend is, kan niet uit de werking van de inspectie worden afgeleid.

Doordat er in een strafrechtelijke procedure wordt opgetreden, is het oorzaaksonderzoek altijd aanwezig. Om tot een veroordeling wegens krotverhuur te kunnen overgaan, zijn er materiële feiten nodig. Maar er is ook altijd een moreel element vereist. De eigenaar of de verhuurder moet geweten hebben dat de woning niet aan de kwaliteitsnormen voldoet, of moet minstens onachtzaam zijn geweest. Iemand kan niet door een strafrechter wegens krotverhuur worden veroordeeld wanneer hij er niet de oorzaak van is. Als de verhuurder kan aantonen dat de woning aan de kwaliteitsnormen voldeed, dan zal de rechter de verhuurder vrijspreken. Een plaatsbeschrijving is daarvoor een belangrijk element. In een strafrechtelijke procedure wordt er altijd rekening gehouden met de vraag of de verhuurder schuld heeft aan de krotverhuur.

5. Bijkomende reactie van minister Homans

De *minister* verklaart dat er in de paritaire commissie Decentralisatie redelijke unanimiteit was om de leegstandheffing, de onbewoonbaarheid en ongeschiktheid naar de lokale besturen over te dragen. De timing voor het indienen van een ontwerp van decreet is het najaar 2015. In de paritaire commissie Decentralisatie waren er verschillende werkgroepen over verschillende bevoegdheden. Er zal meer gebeuren dan alleen het overhevelen van meer bevoegdheden naar de lokale besturen. Met die beweging wordt er ook meer vertrouwen gegeven aan die lokale besturen.

Voor de vraag in verband met de dakisolatie ligt er een antwoord klaar op een schriftelijke vraag van Valerie Taeldeman. Sinds 2013 is bekend dat er een verplichting is om tegen 2020 daken te isoleren. De grootste problemen stellen zich bij appartementsgebouwen met mede-eigendom.

De mogelijkheid om te werken met erkende deskundigen om woningkwaliteit te evalueren, wordt onderzocht. Een belangrijk element daarin is de kostprijs.

Het sociaal beheer dat inderdaad alleen in Antwerpen wordt toegepast, is een zeer goed instrument. De procedure moet wel vereenvoudigen.

De inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed zit in een transitiefase. De afdeling Toezicht en de Vlaamse Wooninspectie zullen inkantelen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Lorin PARYS,
voorzitter

An CHRISTIAENS
An MOERENHOUT,
verslaggevers