



Vlaams
Parlement

ingediend op **1281** (2017-2018)– Nr. 1
27 september 2017 (2017-2018)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Michèle Hostekint, An Moerenhout en Jelle Engelbosch

over het Jaarverslag 2016
van de Vlaamse Wooninspectie
en het Jaarrapport 2016
over de woningkwaliteit

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

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

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

INHOUD

I.	Toelichting van het Jaarverslag 2016 over woningkwaliteit.....	4
1.	Woningkwaliteitsbewaking – wat en wie.....	4
2.	Conformiteitsonderzoeken.....	5
2.1.	Aantal en duiding van de conformiteitsonderzoeken	5
2.2.	Evolutie van de resultaten van conformiteitsonderzoeken	6
2.3.	Gemiddeld aantal strafpunten en de meest voorkomende gebreken	6
3.	Procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	6
3.1.	Adviesvragen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen	6
3.2.	Advies aan de burgemeester	6
4.	Conformiteitsattesten	7
5.	Heffing voor een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning	7
6.	Inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen	7
7.	Vrijstelling van de adviesverplichting	8
8.	Reglement conformiteitsattest	8
9.	Kamerreglement	8
10.	Nog enkele kencijfers voor 2016	8
II.	Toelichting van het Jaarverslag 2016 van de Vlaamse Wooninspectie	8
1.	Een dubbele taakstelling	9
1.1.	Strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit	9
1.2.	Vordering tot herstel	9
2.	Wooninspecteurs, verbalisanten, woningcontroleurs en administratieve ondersteuning	9
3.	Prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie.....	10
4.	Wie neemt het initiatief?	10
5.	Acties op het terrein	11
5.1.	Aanvankelijke controles en navolgende controles	11
5.2.	Herstelvorderingen per woningtype.....	11
5.3.	De meest voorkomende gebreken bij aanvankelijke acties	12
5.4.	Bewoners van gecontroleerde woningen	12
5.5.	De gemiddelde huurprijs.....	12
5.6.	Herstelvorderingen	13
5.7.	Verzegeling	13
6.	Gerechtelijk gevolg	13
6.1.	Strafrechtelijke uitspraken	13
6.2.	Uitspraken over herstelvordering	13
7.	Herstel	13
III.	Vragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers	14
	Gebruikte afkortingen	19
	Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen organiseerde op 22 juni 2017 een gedachtewisseling over het Jaarverslag 2016 van de Vlaamse Wooninspectie en het Jaarrapport 2016 over de woningkwaliteit.

De presentaties van Dorien Van Cauwenberge en van Kristiaan Vanderbiesen zijn terug te vinden op de [dossierpagina](http://www.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

I. Toelichting van het Jaarverslag 2016 over woningkwaliteit

1. Woningkwaliteitsbewaking – wat en wie

Dorien Van Cauwenberge, coördinator van de afdeling Woningkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen, stelt dat in de integrale procedure rond de woningkwaliteitsbewaking, de administratieve procedure van de gemeenten en het agentschap Wonen-Vlaanderen eerst komt. Daarna sluit de Vlaamse Wooninspectie aan met de strafrechtelijke procedure indien nodig. Er zijn verschillende procedures, spelers en partners, en ook diverse instrumenten.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen werkt dagelijks samen met de 308 Vlaamse gemeenten als belangrijkste partner. Sommige instrumenten gebruiken zowel de gemeenten als Wonen-Vlaanderen. Eén daarvan zijn de conformiteitsonderzoeken. Dat gebeurt middels dezelfde technische verslagen. Afhankelijk van de resultaten daarvan wordt een woning als goed of niet goed beschouwd. De burgemeester kan dan een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nemen, meestal na een advies daartoe van Wonen-Vlaanderen. Wonen-Vlaanderen en de bevoegde minister hebben daarin nog een rol te spelen bij de beroepsprocedure. Zowel Wonen-Vlaanderen als de gemeenten reiken conformiteitsattesten uit. Wonen-Vlaanderen doet dat uitsluitend in het kader van de huursubsidie en bij controle van woningen die worden aangeboden aan sociale verhuurkantoren. De gemeenten doen dat op vraag van de verhuurders of op eigen initiatief.

Het vestigen van een heffing op woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard, is sinds 2017 een of-ofverhaal. Tot 31 december 2016 was er de facto een Vlaamse heffing, gevestigd door de Vlaamse belastingdienst. Sinds 1 januari 2017 is die nog enkel van toepassing in gemeenten die geen eigen heffing hebben.

Een aantal taken neemt Wonen-Vlaanderen alleen voor zijn rekening. De gemeenten hebben een aantal mogelijkheden om lokaal een versterkend beleid te voeren. Sinds 2017 is Wonen-Vlaanderen de enige beheerder van de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Tot eind 2016 konden ook de gemeenten die taak nog opnemen, maar er restte nog slechts één gemeente die dat effectief ook deed. Om de ICT-problemen en ook verwarring bij burgers op te heffen, is dat volledig in handen van het agentschap Wonen-Vlaanderen gelegd.

De strafrechtelijke procedure is eveneens sinds eind 2016 overgedragen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Daar komt meteen ook de Vlaamse Wooninspectie op de proppen. Voordien, tot eind augustus 2016, was dat in handen van het Agentschap Inspectie RWO.

De gemeenten hebben sinds enkele jaren drie opties om een eigen beleid te voeren. Ze kunnen een vrijstelling vragen van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring het advies van Wonen-Vlaanderen te vragen. Het is ook mogelijk een eigen reglement uit te vaardigen

waarbij ze strenger zijn inzake de afgifte van een conformiteitsattest. Zo kunnen ze onder meer de geldigheid ervan inperken of het attest verplicht stellen. Een aantal gemeenten heeft daarvoor geopteerd. Voorts kunnen ze een kamerreglement uitvaardigen met strengere normen voor (studenten)kamers.

2. Conformiteitsonderzoeken

2.1. Aantal en duiding van de conformiteitsonderzoeken

In 2016 hebben Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie samen bijna 11.000 woningen onderzocht. Dat houdt een daling in met een kleine 20 percent ten opzichte van 2015. Dat is in eerste instantie te wijten aan het feit dat de inzetbare capaciteit van woningcontroleurs bij Wonen-Vlaanderen 11 percent lager lag vanwege langdurige ziekte en pensioneringen die niet meteen te vervangen waren. Een aantal mensen kreeg binnen de organisatie een andere functie omwille van fysieke beperkingen. Een andere reden is de reorganisatie van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Met de komst van de Vlaamse Wooninspectie zijn alle woningcontroleurs in één technische pool samengebracht. Ze moeten multi-inzetbaar worden, zowel voor strafrechtelijke procedures, voor de afgifte van conformiteitsattesten, voor onderzoek in het kader van de huursubsidie en van de procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Dat vergt kennisopbouw rond procedures waarmee ze nog niet vertrouwd waren. Het opleidingstraject zorgt dan ook tijdelijk voor een daling in de terreinwerking. De meeste onderzoeken van die 11.000 situeren zich vooral in Antwerpen en Oost-Vlaanderen, met respectievelijk 30 percent en 28 percent.

Qua verdeling over onderzoeken voor de strafrechtelijke procedures en de andere onderzoeken gebeurt 79 percent ervan in het kader van administratieve procedures en de huursubsidie. 21 percent kadert in de strafrechtelijke procedure. Die wordt ingezet op de ergste vormen van krotverhuur. Voor andere tekortkomingen kan de administratieve procedure volstaan.

In 2016 ging men in 59 percent van de gevallen bij woningen langs voor een huursubsidie. Elke huursubsidie die bij het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt aangevraagd, gaat gepaard met een controle op de woning waarvoor de subsidie wordt gevraagd en op de woning die men verlaat. Deze onderzoeken krijgen in het totaalpakket stilaan een overwicht. Ze vormen een belangrijke ingang tot een lager segment van de huurmarkt en er komen vaak adviezen inzake ongeschiktheid of onbewoonbaarheid uit voort. De relevantie van deze onderzoeken is dus zeer groot.

27 percent van de onderzoeken behelzen de administratieve procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van woningen. Als de gemeente een vrijstelling heeft van dat advies, dan gaat men nog amper of niet meer langs. Dat maakt dat het aantal onderzoeken in het kader van die procedure sterk daalt. Men kan zo meer inzetten op de andere types onderzoeken. Vooral de ontvoogding van Antwerpen sinds 2014 speelt daarin een rol.

9 percent van de onderzoeken gebeurt ter ondersteuning van de sociale verhuurkantoren. Het gaat om woningen die voor het eerst worden aangeboden aan een SVK en waarvan de woningkwaliteit wordt gecontroleerd.

Voor de kleine restcategorieën is er respectievelijk nog 3 en 2 percent voor onderzoeken in het kader van een beroep bij de minister, gelinkt aan de administratieve procedure voor ongeschiktverklaring en voor onderzoeken met betrekking tot het conformiteitsattest waarvoor beroep is ingesteld als een burgemeester weigerde dat uit te reiken.

2.2. Evolutie van de resultaten van conformiteitsonderzoeken

In 55 percent van de gevallen blijken woningen bij onderzoek conform de minimale kwaliteitseisen die door de overheid werden opgelegd. Dat houdt in dat een woning minder dan 15 strafpunten scoort, voldoet aan de rookmelderverplichting en niet onbewoonbaar is.

45 percent van de onderzoeken leidde tot de conclusie ongeschikt of onbewoonbaar. Sinds 2014 leveren onderzoeken meer goede dan slechte resultaten op. Dat is dan weer te verklaren doordat er meer onderzoeken gebeuren in het kader van de huursubsidie. De woning moet dan in orde zijn, anders krijgt de bewoner geen huursubsidie.

2.3. Gemiddeld aantal strafpunten en de meest voorkomende gebreken

Het gemiddelde aantal strafpunten bedroeg 30, terwijl ongeschiktheid reeds geldt bij 15 strafpunten. De meest voorkomende gebreken leveren ernstige veiligheidsrisico's op. Zo wees 15 percent van de onderzoeken op een ernstig risico op CO-vergiftiging, wat staat voor 15 strafpunten. Elektriciteitsproblemen komen ook vaak voor. Het kan gaan over problemen voor het volledige gebouw en dus voor alle woningen daarin, of over problemen in een individuele woning, waarbij telkens een risico bestaat op elektrocutie of brand. In 11 percent van de gevallen betreft het een gebrek aan de installatie voor gas of stookolie, met een risico op ontploffing of brand.

3. Procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring

De procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft tot doel om op termijn tot een woning te komen die volledig in orde is. Deze procedure ligt vast in de Vlaamse Wooncode en bestaat uit tien stappen. Ze start doorgaans bij de klacht die een bewoner indient bij de burgemeester. De gemeente doet een vooronderzoek en kan, indien nodig, advies vragen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, behalve bij de vrijgestelde gemeenten. Er wordt advies verstrekt, waarna de gemeente de hoorplicht uitoefent en een besluit neemt.

3.1. Adviesvragen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen

Een grafiek geeft de evolutie aan van het aantal adviesvragen dat het agentschap Wonen-Vlaanderen van de burgemeester krijgt. Sinds 2013 tekent zich een sterke daling af. Uit een aantal eerste reacties vanuit het terrein blijkt dat gemeenten minder klachten krijgen van bewoners over woningkwaliteit. Het is niet duidelijk waarom en dat wordt verder onderzocht. De tweede reden voor de daling is dat een aantal gemeenten zoals Antwerpen geen advies meer vragen omdat ze intussen voldoende onderlegd zijn om de onderzoeken zelf te voeren. Het totaal aantal adviesvragen is opnieuw afgenomen tot het niveau van 2010-2011.

3.2. Advies aan de burgemeester

Van alle onderzoeken die men uitvoert, leidt ongeveer 41 percent tot een advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring aan de burgemeester.

Burgemeesters moeten alle desbetreffende besluiten doorgeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen zodat men die kan opnemen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Voor 2016 waren het er 2708. De burgemeesters hebben zowat 3000 woningen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Dat aantal daalt enigszins ten aanzien van 2013 en 2014 vanwege de daling in het aantal adviesvragen.

De grootste groep bestaat uit 2484 adviezen tot ongeschikt- of onbewoonbaar-verklaring in het kader van de Vlaamse Wooncode. Het kleinste groepje zijn besluiten in het kader van de nieuwe Gemeentewet, dus na een zeer acuut probleem. Een kleiner deel betreft besluiten waarbij de burgemeester geen problemen inzake woningkwaliteit vaststelt.

4. Conformiteitsattesten

Een conformiteitsattest geeft aan dat een woning in voldoende mate beantwoordt aan de kwaliteitsvereisten. In 2016 werden 6795 attesten uitgereikt door Wonen-Vlaanderen en de gemeenten samen. De verdeling is ongeveer gelijkmatig. Ook daar reikt het agentschap Wonen-Vlaanderen enkel attesten uit in het kader van huursubsidie en SVK's.

Een kleine restgroep zijn de attesten die het agentschap Wonen-Vlaanderen uitreikt in tweede opinie, als de burgemeester eerder een attest weigerde. In de periode 2014-2016 zijn er alles samen meer dan 20.000 conformiteitsattesten uitgereikt. Daarvoor gebeurde dat amper. Er is dus sprake van een positieve evolutie. De voornaamste reden van die toename is het Integratiedecreet Woningkwaliteit van 2013. Dat stelt dat een woning enkel van de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan worden geschrapt, mits het voorleggen van een conformiteitsattest.

5. Heffing voor een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning

Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning leidt in principe tot een heffing: een gemeentelijke dan wel een Vlaamse. De bedoeling is dat de woning uiteindelijk in orde wordt gebracht. Tot eind 2016 was er een gemeentelijke heffing naast de Vlaamse. Eigenaars betaalden dan twee keer. In 2016 was dat nog het geval in 70 Vlaamse gemeenten. De gemeenten kregen daarnaast de mogelijkheid om opcentiemen te vestigen op de Vlaamse heffing. In 2016 maakten 97 gemeenten van die optie gebruik. Dat kan nog altijd. De Vlaamse heffing werd stopgezet per 1 januari 2017, onder een aantal voorwaarden, in gemeenten met een eigen heffing. Het gaat om zowat evenveel gemeenten als die vroeger een eigen heffing hadden. Een aantal andere gemeenten werkt nog een eigen heffingsreglement uit. Er wordt voor 2018 dus nog een stijging verwacht.

6. Inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen

Alle woningen die ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard, komen terecht op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. In 2016 zijn daaruit 2735 woningen geschrapt. Ze zijn ofwel in orde, kregen een andere bestemming, of werden gesloopt en gevolgd door nieuwbouw. Over 7 jaar gaat het over bijna 20.000 geschrapte woningen. Dat is een mooi resultaat. 18.883 woningen zijn opnieuw in orde en beschikbaar voor de huurmarkt. In totaal stonden er ooit al 34.145 woningen op de Vlaamse inventaris. Eind 2016 stonden er nog 7383 woningen op deze inventaris, waarvan 2683 nieuw geïnventariseerd. Voor 60 percent van die woningen liep een schorsing van heffing omwille van renovatiewerken. Eind 2016 liep een renovatieschorsing voor 4450 woningen. De heffing blijkt in elk geval een afdoend middel om eigenaars tot renovatiewerken aan te zetten.

Het aantal vrijstellingen en schorsingen van heffing beslaat over zeven jaar 6514 gevallen. 3800 woningen veranderde tevens van eigenaar. Verkoop is immers een belangrijke factor die ervoor zorgt dat woningen weer in orde raken.

7. Vrijstelling van de adviesverplichting

De vrijstelling van advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring maakt dat gemeenten zonder tussenkomst van het agentschap Wonen-Vlaanderen een dergelijk advies mogen verstrekken. De gemeente gaat dan zelf ter plaatse voor een kwaliteitsonderzoek. De mogelijkheid bestaat sinds midden 2014. In 2015 maakten Antwerpen, Blankenberge, Middelkerke en Sint-Niklaas daarvan gebruik. In 2016 werden Aalst, Berlaar, Bonheiden, Duffel, Eeklo, Oostende en Putte eveneens vrijgesteld. Op Aalst, Eeklo en Oostende na zijn het allemaal gemeenten die deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsproject. Ook in 2017 komen er een aantal gemeenten bij. De vrijstelling van advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring raakt steeds meer in zwang.

8. Reglement conformiteitsattest

Gemeenten kunnen het conformiteitsattest ook verplicht stellen voor huurwoningen en ze kunnen ook de geldigheidsduur ervan beperken. De toepassing ervan blijft beperkt, gezien het vele werk dat erbij komt kijken. Over heel Vlaanderen zijn er 13 gemeenten die het conformiteitsattest gefaseerd verplichten, op vijf jaar tijd. 12 ervan liggen in Antwerpen en het betreft twee intergemeentelijke projecten die er de schouders onder hebben gezet. Nog 15 gemeenten, waarvan 14 uit diezelfde projecten, hebben de geldigheidsduur beperkt op basis van het aantal strafpunten.

9. Kamerreglement

In 17 Vlaamse gemeenten geldt een kamerreglement. Het gaat vooral om gemeenten met kamers en studentenkamers op het grondgebied. Die cijfers variëren niet veel.

10. Nog enkele kencijfers voor 2016

Er werden 10.920 woningen onderzocht door het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie. Een veelvoud van de onderzoeken wordt door de gemeenten zelf uitgevoerd. Daarvan zijn nog geen degelijke data beschikbaar. In 2018 start een nieuw systeem voor dossieropvolging dat gedeeld wordt met de gemeenten. Dan zal er meer informatie beschikbaar komen.

59 percent van de onderzoeken gebeurde in het kader van de huursubsidie en 15 percent wees op een risico op CO-vergiftiging. Er waren 2708 besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, 6800 woningen kregen een conformiteitsattest van Wonen-Vlaanderen of de gemeente, en 4450 woningen hebben voorlopig een opschorting van heffing wegens lopende renovatiewerken.

II. Toelichting van het Jaarverslag 2016 van de Vlaamse Wooninspectie

Kristiaan Vanderbiesen, coördinator van de Vlaamse Wooninspectie, afdeling Woningkwaliteit, stelt dat 2016 voor de Wooninspectie een bijzonder jaar was, met het 15-jarig bestaan en de overgang van de afdeling Woningkwaliteit van de Inspectie RWO naar het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het voordeel is dat beide procedures daardoor binnen één agentschap zitten en dat maakt een betere samenwerking mogelijk. In 2016 ging er uiteraard veel energie naar de transitie. Toch werd er alles aan gedaan om ook op het veld goed werk te leveren, wat blijkt uit de cijfers.

1. Een dubbele taakstelling

Binnen de sector van de woningkwaliteitshandhaving houdt de Vlaamse Wooninspectie zich enerzijds bezig met de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit en anderzijds met het vorderen van herstel.

1.1. Strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit

De strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit betreft woningen die ter beschikking werden gesteld of voor verhuur worden aangeboden. Een woning te huur stellen kan bijvoorbeeld via een aankondiging in de krant. Het ter beschikking stellen behelst bijvoorbeeld iemand zonder vergoeding een woning laten gebruiken, maar ook dat moet binnen de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode gebeuren.

De strafrechtelijke vervolging start met een onderzoek ter plaatse. Daarvan wordt een proces-verbaal opgesteld na verhoor van de bewoners. Zo wordt maximaal bewijs verzameld. Later wordt ook de eigenaar verhoord, om zijn kant van het verhaal te horen en mee te geven aan het parket in het proces-verbaal.

1.2. Vordering tot herstel

Het beste scenario is dat strafrechtelijke vervolging uitmondt in een herstelling van de gebreken, waardoor de strafpunten tot nul worden herleid in een conforme woning. Bij de administratieve procedure geldt een gedoogzone van 14 strafpunten. Deze gedoogzone is er niet bij de Vlaamse Wooninspectie. De strafbaarstelling spreekt van een woning die geen enkel gebrek mag vertonen, zoals in de Vlaamse Wooncode werd bepaald.

Behalve herstel kan ook de herbestemming of sloop van een woning gevraagd worden als een herstel van de gebreken niet mogelijk blijkt. Als er bijvoorbeeld een probleem inzake ruimtelijke ordening blijkt, dan is het onredelijk om kwaliteitsherstel te eisen van een woning die misschien illegaal is opgedeeld. Dat zou een inbreuk op andere regelgeving nog stimuleren.

Eenmaal de melding komt dat alles in orde is, komt de Vlaamse Wooninspectie ter plaatse en maakt een proces-verbaal van uitvoering op. Dat impliceert dat het herstel volledig is uitgevoerd en het geldt tevens als conformiteitsattest voor de eigenaar.

2. Wooninspecteurs, verbalisanten, woningcontroleurs en administratieve ondersteuning

In de Vlaamse Wooncode kreeg de wooninspecteur specifieke bevoegdheden en functies toebedeeld om de opsporing van misdrijven mogelijk te maken. In de praktijk wordt gewerkt in een onderverdeling.

Het voortraject situeert zich vooral in de provincies, die de aanvankelijke controle opnemen en ook herstellenvorderingen opmaken. Zodra de zaak bij het parket is ingeleid en eventueel voor de rechtbank komt, volgen de wooninspecteurs van het natraject de gerechtelijke procedures verder op. Zij bevinden zich in Brussel, instrueren de advocaten en streven het herstel van de woning na.

Behalve wooninspecteurs zijn er ook verbalisanten, met specifieke maar minder verregaande bevoegdheden. Ze voeren voornamelijk hercontroles uit na herstel, of tussentijdse controles.

Tot eind 2016 waren er ook nog woningcontroleurs, die sindsdien zijn ondergebracht in de pool waarvan eerder sprake. Zowel voor de administratieve als de strafrechtelijke procedure put men daaruit.

Tot slot zijn er nog administratieve ondersteuners die bij de inspectie een belangrijke rol opnemen, vooral in het voorbereidende werk voor de inspecteurs.

3. Prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie

Binnen de Vlaamse Wooncode is er een zeer brede strafbaarstelling. Eén gebrek is genoeg om strafbaar te zijn. Sinds de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie werkt men daarom met prioriteiten die op basis van de bevindingen trouwens ook al werden aangepast. Er zijn intussen drie grote prioriteiten.

Enerzijds zijn er de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die opnieuw verhuurd worden of verhuurd blijven. Als de administratieve procedure eenmaal volledig werd doorlopen en als er geen oplossing werd bereikt, gaat men ervan uit dat de bewuste personen zich weigeren te conformeren. Een strafrechtelijke aanpak is dan noodzakelijk.

Er zijn ook woningen waarbij uit de klacht al blijkt dat er zeer ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn. Dan wordt het strafrechtelijke traject meteen opgestart. Het dossier kan eventueel nog worden doorgegeven voor administratieve procedure en is meteen ook een voorbeeld waar de inspectie dan toch eerst aan zet is.

De derde categorie zijn gevallen waarin opgetreden wordt op vraag van gerechtelijke instanties.

Ongeveer een vierde van het optreden van de Vlaamse Wooninspectie is gelinkt aan de eerste categorie prioriteiten van woningen met ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Bij de tweede categorie met ernstige risico's zijn er diverse groepen. In totaal blijkt er in ongeveer 70 percent van de gevallen sprake van een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico. De belangrijkste groep is die onder de noemer 'ernstig risico andere' en behelst werkelijke gebreken. Ook opgedeelde panden waarin het aantal wooneenheden is vermeerderd zonder vergunning, geven zeer veel problemen. Er zijn ook 14 percent seriële eigenaars, van wie bij onderzoek blijkt dat ze meerdere panden bezitten. Men vraagt dan na bij politie en gemeente of met die panden eveneens problemen zijn gemeld. Men probeert zo de problematiek structureel aan te pakken. De groep waarin wordt opgetreden op verzoek van het gerecht, is de kleinste.

4. Wie neemt het initiatief?

In principe neemt men geen klachten aan van particulieren. Zij worden eerst doorverwezen naar de gemeenten die een sleutelrol vervullen in de integrale procedure. Na behandeling door de gemeente sijpelen die dossiers vaak door naar de Wooninspectie. In 41 percent van de gevallen kwam de vraag om onderzoek vanuit de gemeente.

Tweede belangrijkste initiatiefnemer is de politie, vaak lokaal. Die communiceert mistoestanden op basis waarvan controles worden uitgevoerd.

In 14 percent wordt het dossier door de administratieve procedure doorgegeven en is het onmiddellijk opstarten van de strafrechtelijke procedure aangewezen. Op basis van een plaatsbezoek met de nodige vaststellingen blijkt het in deze dossiers immers om vrij zware gebreken te gaan.

In zowat 10 percent van de gevallen grijpt de Wooninspectie in op eigen initiatief. Dat initiatief wordt beperkt door de geringe bezetting van de Wooninspectie, waarbij de inspecties zo goed mogelijk moeten worden verdeeld. Het merendeel van die onderzoeken behelst seriële eigenaars, waarbij men actief op zoek gaat naar andere panden die niet woonconform zijn.

5. Acties op het terrein

Ten opzichte van 2015 is er een lichte daling te noteren van het aantal geverbaliseerde panden. Het aantal woonentiteiten dat effectief werd geverbaliseerd, ligt dan weer net iets hoger dan voor 2015.

5.1. Aanvankelijke controles en navolgende controles

Hoe zijn de controles verdeeld? Bij aanvankelijke controle wordt een uitgebreid proces-verbaal opgesteld. Navolgende controles betreffen opvolging in het kader van effectief herstel.

Voor 2016 ging het bij ongeveer 60 percent om nacontroles. Het betekent meteen ook dat er 40 percent nieuwe zaken zijn aangebracht. Zo werden in totaal zowat 800 panden effectief onderzocht met uiteenlopende cijfers voor de grootsteden Antwerpen en Gent, regionale steden en andere. Antwerpen en Gent sloppen een groot aandeel van de werkzaamheden op, zowel qua aantal panden, als qua entiteiten, met respectievelijk een vierde en bijna een derde van het aantal onderzochte panden. De stedelijke context verklaart dat grotendeels, omdat panden daar doorgaans meer woonentiteiten omvatten. Antwerpen en Gent zijn daarbij ook steden die traditioneel sterk inzetten op woonkwaliteit. Daardoor komen meer te onderzoeken panden aan de oppervlakte. Dat heeft twee kanten: enerzijds toont het aan dat er een echt woonbeleid wordt gevoerd, anderzijds is het een marker dat er nog altijd problemen zijn.

5.2. Herstelvorderingen per woningtype

Met betrekking tot de onderzochte woonentiteiten blijkt dat in de aanvankelijke vaststelling 904 gevallen zijn geregistreerd, waaronder 411 kamers, 490 woningen en 3 constructies die niet bestemd zijn voor bewoning. Die laatste categorie behelst bijvoorbeeld woningen waar slaapplekken in een stal zijn ingericht, maar zonder verdere nutsvoorzieningen. Ook dat kan strafrechtelijk worden aangepakt. Er is een verschil met de administratieve procedure waarmee alleen woningen kunnen worden aangepakt.

In een vergelijking met de navolgende vaststellingen blijkt dat het aantal kamers plots veel lager ligt. Dan kijkt men immers enkel na hoe de toestand op dat moment is. Veel kamers blijken onvergunde opdelingen te zijn. Als men ze in het kader van herstel gaat controleren, dan wordt die opdeling niet zelden ongedaan gemaakt. Dan betreft het niet langer een aantal kamers, maar een zelfstandige woning. Ook de legaliteit op stedenbouwkundig vlak is dan hersteld. Op het vlak van nacontroles vindt dus een grote verschuiving plaats van kamers naar zelfstandige woningen.

Op basis van de vooropgestelde prioriteiten komt de Wooninspectie automatisch bij de zwaarste gevallen uit. Het is opmerkelijk dat in 2016 het aantal strafpunten voor kamerwoningen bij aanvankelijke vaststellingen met 15 punten is gestegen en ruim de grens van 100 punten overschrijdt. Eenzelfde fenomeen tekent zich af bij de hercontrole van kamerwoningen waar er gemiddeld 20 punten meer werd gescoord bij hercontrole dan in 2015. Die evolutie is niet zichtbaar bij zelfstandige woningen, die ongeveer het peil van een jaar voordien houden. Er is zelfs een daling vast te stellen bij de navolgende controles. De

wooninspectie besluit daaruit in elk geval dat er voor kamerwoningen een probleem is, al lijkt de algemene kwaliteit niet slechter dan enkele jaren eerder. Ook dan registreerde men immers tot ver in de 90 strafpunten. Het is wel nodig om de kwaliteit van kamerwoningen op te volgen en verder aan te pakken.

Het onderzoek en herstel in verband met niet-woonfuncties impliceert het herstel van een ruimte in een niet-woonfunctie. Er wordt bijvoorbeeld opnieuw een berging van gemaakt. Dat kan men alleen vaststellen bij navolgende vaststellingen.

5.3. De meest voorkomende gebreken bij aanvankelijke acties

Bij de uitsplitsing naar soort gebrek dat is vastgesteld, steken elektriciteitsgebreken er bij aanvankelijke acties duidelijk bovenuit. Bij drie vierde van de controles bleek elektriciteit een probleem, direct gevolgd door vochtproblemen. Ook dat is niet te onderschatten qua effect op de gezondheid. Voorts zijn er sanitaire gebreken en problemen met gas, wat traditioneel op vier staat.

In een tabel van de hercontroles zouden de aantallen veel lager liggen. De top drie blijft dezelfde, maar dan met veel lagere percentages. Voor elektriciteit gaat het dan nog slechts om 15 percent van de gevallen. Vocht staat bij hercontroles op nummer 1 omdat het gebrek gewoon moeilijker te verhelpen is wegens vaak een structurele oorzaak.

5.4. Bewoners van gecontroleerde woningen

Hoeveel en welke mensen verblijven in die woningen? In 2016 telde men 2838 bewoners in de woonentiteiten. Dat is een structurele stijging met 477 ten opzichte van 2015. Omgerekend komt het neer op 2,12 personen per woonentiteit.

Belgen blijven koplopers, met 989 bewoners, op de voet gevolgd door 969 EU-burgers, en 861 niet-EU-burgers. Er zijn 79 verschillende nationaliteiten vertegenwoordigd. Koploper bij de EU-burgers zijn traditioneel Roemenen, Polen en Bulgaren. Zij kunnen vanwege het vrije verkeer van personen binnen de EU en in het kader van de bouw of seizoensarbeid gemakkelijk naar Vlaanderen komen. Niet-EU-burgers zijn vooral mensen uit Marokko, Servië en Afghanistan.

In het pand met de meeste bewoners dat men in 2016 aantrof, waren 106 Roemeense seizoenarbeiders gehuisvest. Er was een vergunning voor de huisvesting van 50 mensen, maar er waren zelfs nog meer slaapplekken dan het aantal dat werd aangetroffen.

In 2016 werd de categorie 'vluchteling' in gebruik genomen. Men kon immers op basis van de identiteitsdocumenten niet langer met zekerheid een koppeling maken met een bepaald land. Er werd steeds een land van afkomst vermeld, maar dat was mogelijk niet hun nationaliteit.

De gemiddelde leeftijd van bewoners lag tussen 25 en 44 jaar. Opmerkelijk is dat een op vijf bewoners minderjarig blijkt. 25 bewoners waren nog niet eens 1 jaar oud op het moment van de controle. Die kinderen zien hun kansen op gezondheid en educatie al van jongs af aan bedreigd. Dat kan in hun verdere leven negatief doorwerken. Een aanpak is dus noodzakelijk.

5.5. De gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs voor woningen waarbij aanvankelijk problemen geregistreerd waren, kwam uit op meer dan 500 euro voor appartementen en

studio's. Vergeleken met de reële huurprijzen voor normale woningen, liggen die huurprijzen niet eens zo laag. Er is wel degelijk sprake van misbruik.

5.6. Herstelvorderingen

Voor 2016 werden op het terrein 253 vorderingen voor herstel opgesteld, goed voor 777 entiteiten, die eveneens een evolutie vertonen: iets minder panden en iets meer woonentiteiten. Men kon steeds goede herstelresultaten noteren.

5.7. Verzegeling

De wooninspectie kan op basis van zijn bevoegdheid ook verzegelen. Dat is in 2017 voor het eerst gebeurd. Daarvoor is structurele samenwerking nodig met de gemeenten en hun diensten. Na grondig overleg met OCMW, politie en gemeente kon men de bewoners, die zelf vragende partij waren, opnieuw huisvesten.

6. Gerechtelijk gevolg

6.1. Strafrechtelijke uitspraken

Er werden 93 strafrechtelijke veroordelingen uitgesproken. Slechts 8 keer werd opschorting van straf toegestaan. Bij de overige is een effectieve straf opgelegd zodat men het belang van goede woningkwaliteit zou inzien. In 50 gevallen was er ook een verbeurdverklaring van huurgelden. De overtreder moet dan de huurgelden terugbetalen.

In 5 gevallen is het pand verbeurdverklaard. Voorts ging het parket een aantal keer voor minnelijke schikkingen en seponering, met name voor 161 gevallen, waarvan 70 seponeringen omdat het pand al hersteld was.

6.2. Uitspraken over herstellvordering

Er werden in 2016 81 herstellvorderingen opgelegd. Soms werden ze zonder voorwerp verklaard omdat het herstel al was uitgevoerd. De Wooninspectie kan ook burgerlijk vorderen als het om een herstellvordering gaat die men alsnog probeert uitgevoerd te krijgen.

In 2016 werd voor 121 dossiers een veroordeling uitgesproken die actief werd opgevolgd. Meer dossiers zijn in opvolging, maar niet met veroordeling. In 34 dossiers met veroordeling is al herstel uitgevoerd, maar er moeten nog kosten en dwangsommen ingevorderd worden. Voor 61 dossiers is de hersteltermijn verstreken en er zullen dwangsommen betaald moeten worden. 26 dossiers hebben nog tijd voor herstel.

7. Herstel

In 2016 werden 280 panden hersteld, goed voor 549 woonentiteiten. Dat laatste cijfer impliceert een daling, maar de panden zijn het belangrijkste. Men bekijkt enkel wat er op het ogenblik van vaststelling aan entiteiten aanwezig is.

Er lopen over de jaren heen nog 954 openstaande herstellvorderingen. Er is in deze gevallen nog onderzoek lopend of er is al een veroordeling die nog niet werd uitgevoerd.

Bij een strafrechtelijke procedure duurt het soms iets langer vooraleer er resultaat is. Er werd ten behoeve van monitoring binnen het eigen systeem een overzicht opgemaakt van onderzoeken opgestart per 1 februari 2012. Voor 84 percent van de onderzochte panden werd een vordering ingesteld, waarvan iets

minder dan de helft nog in onderzoek is. Men noteerde ook 30 percent seponeringen. Daarvan werd 63 percent of 247 dossiers geseponneerd omdat de betrokkenen toch nog tot uitvoering overgingen. Een overzichtstabel laat toe het verloop secuur op te volgen en te interpreteren qua uitval.

Praktijkvoorbeelden tonen aan dat het optreden van de Wooninspectie effectief resultaat boekt. Dat motiveert om er verder op in te zetten. Het jaarverslag van de Wooninspectie is online te raadplegen.

III. Vragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers

Michèle Hostekint noteerde de redenen die werden aangevoerd voor de daling van het aantal conformiteitsattesten dat in 2016 werd afgeleverd. Na een gestage stijging sinds 2010 is men in 2016 opnieuw op dat niveau teruggevallen. Wat zijn de perspectieven? Wat is de stand van zaken voor 2017? Zijn de personeelsproblemen opgelost? Haalt men opnieuw een hoger niveau inzake conformiteitsonderzoeken?

Bij de cijfers over de procedure en het aantal verstrekte adviezen in de procedure ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, stelt men dat gemeenten veel minder klachten kregen qua woonkwaliteit dan voorheen. Dat zou de afname in het aantal adviezen verklaren. Ziet men zelf nog een andere reden? Is er een samenhang met de wooncrisis bij de onderste segmenten van de woonmarkt? De woonkwaliteit is daar zeer slecht en men spreekt van het marginale woongecircuit. Zitten sommige mensen onder de radar en durven ze dus geen klacht in te dienen?

Antwerpen vraagt geen advies meer. Welk verschil maakt dat in de cijfers? Het sociaal beheersrecht kwam niet ter sprake. In 2016 had men het over een evaluatie die liep in Gent, Antwerpen en Leuven. Is dat afgerond? Zijn er verdere stappen gezet?

Valerie Taeldeman gaat eveneens in op de daling in het aantal conformiteitsonderzoeken. Ze hoorde als reden niets over het feit dat een aantal steden en gemeenten ook autonoom geworden zijn op dat vlak. Wordt dat ingecalculleerd bij de vermindering met 20 percent?

De evolutie inzake aflevering van conformiteitsattesten is positief, met een totaal over de periode 2014-2016 van bijna 21.000 conformiteitsattesten. Het toont aan dat er kwaliteitsvolle huurwoningen op de markt worden gebracht. Denkt men eraan om bij steden en gemeenten het invoeren van een eigen reglement te stimuleren om zelf conformiteitsattesten te kunnen opleggen? Een klein aantal gemeenten doet dat al. Het laat toe de eigenheid van de gemeenschap in acht te nemen en bijvoorbeeld op wijkniveau te werken. Bestaat er een systeem om dat meer in de markt te zetten?

60 percent van de woningen op de heffingslijst krijgt een schorsing omwille van renovatie. Hoeveel tijd hebben eigenaars om te renoveren? Wat als de termijn niet gehaald wordt?

Veel bevoegdheden werden naar de lokale besturen overgeheveld, onder meer leegstandregisters. Er zijn meer mogelijkheden tot autonoom optreden inzake woonkwaliteit. Beschouwt men dat als positief? Zetten de steden en gemeenten nu veel meer in op de instrumenten inzake woonkwaliteit?

Het is onvoorstelbaar dat een onbewoonbaar verklaarde woning verder kan worden verhuurd. Het bestrijden van dit misbruik is een van de prioriteiten van de diensten, maar toch stelt zich de vraag of er geen alarmsignaal kan knipperen als iemand zich bij de gemeente op dat adres gaat inschrijven nadat een burgemeester een woning onbewoonbaar heeft verklaard. Er moet toch een link mogelijk zijn met de databank van het bevolkingsregister?

Het Steunpunt Wonen voert regelmatig onderzoek naar de effectiviteit van alle instrumenten die betrekking hebben op de woonkwaliteit. Wordt er actief meegewerkt met dit onderzoek en worden gegevens en suggesties doorgespeeld?

Jelle Engelbosch vraagt zich af alles niet complexer wordt met de mogelijkheid om lokaal een eigen beleid inzake woonkwaliteit te voeren. Wordt er door de lokale verscheidenheid geen woonkwaliteit met twee snelheden gecreëerd? Is een algemene regeling op Vlaams niveau niet te verkiezen boven lokale diversiteit?

Het sociaal beheersrecht werd amper benut. Wordt dit systeem voldoende kenbaar gemaakt bij de lokale overheden? Waarom gaan ze daar zo beperkt op in?

Voert de inspectiedienst ook onderzoek naar de oorzaak van verwaarlozing of telt enkel de woonkwaliteit? Wordt er bijvoorbeeld een oorspronkelijke plaatsbeschrijving bij gehaald? Wonen-Vlaanderen focust uiteraard op de woonkwaliteit, maar in een strafrechtelijk dossier spelen nog andere elementen.

De strafpunten moeten voor de Vlaamse Wooninspectie naar nul herleid worden. Toch zijn er situaties waarin dat technisch gezien zo goed als onmogelijk is zonder gigantische investeringen. Als men bijvoorbeeld een veel te smal gegoten betonnen keldertrap compleet moet verwijderen en vervangen, wordt dat als te streng ervaren. De Vlaamse Wooninspectie heeft echter geen marge om de redelijkheid af te toetsen. Is dat geen probleem? Gebeurt het vaker dat het nulpeil van de strafpunten zeer moeilijk te halen is? Zijn er oplossingen?

Worden de regels inzake ruimtelijke ordening mee in acht genomen? Dat dat gebeurt bij een geval van omvorming van een woning naar kamers, lijkt logisch. Zijn andere kleine bouwovertradingen ook relevant bij elke inspectie?

Elektriciteit blijkt in 75 percent van de gevallen de belangrijkste oorzaak van het gebrek aan woonkwaliteit en behoort tot de drie meest vastgestelde problemen. Is een verplichte elektriciteitskeuring bij verhuring geen oplossing? Die is 25 jaar geldig en moet daarna worden vernieuwd. Een verplichte elektriciteitskeuring kan heel wat oplossen en de statistieken inzake ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring gunstig beïnvloeden. Het verplichte energieprestatiecertificaat is nuttig, maar de huurder bekijkt het zelden grondig.

An Moerenhout verneemt graag meer over de regels voor het huisvesten van seizoenarbeiders en andere tijdelijke arbeidskrachten. Zijn er suggesties voor het beleid?

Dorien Van Cauwenberge deelt mee dat nog moet worden onderzocht of de conformiteitsonderzoeken in 2017 opnieuw stijgen. De reorganisatie van de diensten was de oorzaak van de opgetekende daling in 2016. Deze reorganisatie loopt nog steeds door. Personeelsleden zitten in opleiding en worden begeleid door collega's met de nodige expertise. 2017 kan derhalve nog een moeilijk jaar worden. Een aantal langdurig zieke collega's zijn intussen terug en er werden nieuwe personeelsleden aangetrokken. Dat kan enig soelaas bieden, maar nieuwe krachten moeten uiteraard nog worden opgeleid. Het is afwachten of dat in 2017 kan worden afgerond.

De vrijstelling van de adviesverstrekking voor gemeenten impliceert dat Wonen-Vlaanderen bijvoorbeeld in Antwerpen geen of nog slechts enkele onderzoeken voert inzake ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Maar er liggen nog erg veel aanvragen voor huursubsidie voor. Daarvoor blijven controles noodzakelijk. De vrijgekomen ruimte wordt hierdoor ingenomen. De daling in adviesverstrekking voor Antwerpen van 1400 naar 300 geeft ruimte om in andere gemeenten sneller vooruitgang te boeken. Er kunnen ook meer controles rond huursubsidie worden uitgevoerd. Het aantal aanvragen blijft echter toestromen.

De daling van het aantal klachten heeft de aandacht getrokken. Wonen-Vlaanderen ziet alleen een daling in de adviesvragen van gemeenten en vermoedt dat ze zelf meer inzetten op een preventief beleid. Dat geldt ook voor grote steden als Antwerpen, Gent en Leuven. De procedure ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring hanteren ze hoofdzakelijk als een stok achter de deur voor eigenaars die niet meewerken. Wonen-Vlaanderen heeft daar een dubbel gevoel bij. In heel wat gevallen weet een eigenaar niet dat er een probleem is met een huurwoning en het is positief dat hij bereid is om aanpassingen door te voeren. Tegelijk heeft een bewoner recht op een redelijke termijn voor het doorlopen van die procedure.

Wonen-Vlaanderen wordt inderdaad nauw betrokken bij de onderzoeken van het Steunpunt Wonen. Dorien Van Cauwenberge is bijvoorbeeld voorzitter van de begeleidingsgroep van het lopende onderzoek. Ook Kristiaan Vanderbiesen maakt daar deel van uit. Samen met het Steunpunt Wonen wordt ook de strafpuntenregeling verder onderzocht. Bij de Wooninspectie moet men tot nul herleiden. In de administratieve procedure is er een tolerantie tot 14 strafpunten. Deze ongelijkheid wil men graag oplossen.

Het sociaal beheersrecht werd samen met de afdeling Woonbeleid geëvalueerd. Er wordt in samenspraak met het kabinet een nieuwe regelgeving voorbereid.

De wisselwerking met de gemeenten wordt op alle vlakken gemonitord. Ze krijgen meer mogelijkheden en er moet worden gezorgd voor een werkbaar instrument dat de lijn voor heel Vlaanderen gelijk houdt, zodat niet met twee snelheden wordt gewerkt. Het aanklampend beleid van de gemeenten wordt in elk geval besproken in de optimalisatieoefening, ook wat betreft de gemeentelijke mogelijkheden inzake het conformiteitsattest. Het uitreiken van een conformiteitsattest gebeurt altijd op basis van dezelfde voorwaarden. Die zijn op Vlaams niveau bepaald en gemeenten kunnen er niet van afwijken. Het gaat om de regel dat er minder dan 15 strafpunten moeten zijn, dat men voldoet aan de rookmeldersverplichting en dat de woning niet onbewoonbaar mag zijn. Als een woning daaraan voldoet, moet de gemeente een conformiteitsattest uitreiken. Ze mag geen bijkomende voorwaarden opleggen, maar kan het attest wel verplichten of beperken in de tijd. Het is moeilijk om daarin vanuit Vlaanderen een lijn te trekken. Alle conformiteitsonderzoeken moeten worden uitgevoerd. De ene gemeente beschikt over de nodige capaciteit om dat te doen, de andere niet. Ook daarover wordt in nauw overleg met de gemeenten nagedacht in het kader van de optimalisatieoefening. De bevoegdheid inzake leegstand werd overgedragen naar de gemeenten en de ervaringen zijn zeer positief. Elk jaar staan er meer woningen op de registers. Verwaarlozing werd eveneens overgeheveld naar de gemeenten, als logische aansluiting op leegstand.

Inzake woningkwaliteit blijft de volle bevoegdheid bij Vlaanderen dat de lijn bewaakt voor de 308 Vlaamse gemeenten. Daarbinnen is men wel bereid mee te gaan in een traject van responsabilisering en autonomie. Alle gemeenten kennen de instrumenten om de woningkwaliteit te bewaken. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden gaven een zeer positieve impuls. Gemeenten voeren veel vooronderzoeken uit en betrekken Wonen-Vlaanderen als het echt nodig is.

Een renovatieschorsing duurt in principe vier jaar. Gaat het om een heel omvangrijk project, kan dat vijf jaar zijn. Als de renovatie niet voldoet, moeten alle geschorste heffingsbedragen toch worden betaald. Het gaat dan om grote bedragen.

Kristiaan Vanderbiesen deelt mee dat de overheveling van strafrechtelijke procedures naar de gemeenten veel moeilijker ligt. Bij de beoordeling en vervolging van strafbare feiten is het immers cruciaal dat een universele lijn voor heel Vlaanderen wordt aangehouden. De gemeente heeft wel de mogelijkheid om de volledige administratieve procedure te doorlopen en moet dat instrument dan ook ten volle benutten. De volgende stap is dan de Vlaamse Wooninspectie en de strafrechtelijke procedure.

Als een woning ongeschikt is, mag ze in principe niet meer worden verhuurd. Dat situeert zich binnen het huurrecht en niet in de Vlaamse Wooncode. Wie dat wel doet, is vooral uit op geldelijk gewin. Men weet dat het niet mag, maar doet het toch. Het blijkt niet eenvoudig om daar zicht op te krijgen. Sommige gemeenten melden de persoon die zich aan het loket aanmeldt voor het bewonen van een ongeschikte woning, maar ze mogen in principe zijn inschrijving niet weigeren. Het systeem kan enigszins veranderen met de vooropgestelde gezamenlijke databank. De gemeenten kunnen daarin makkelijker problemen detecteren en signaleren. Die dossiers komen niet altijd bij de Wooninspectie terecht, maar men hoopt op beterschap.

Het oorzakelijkheidsonderzoek komt binnen de strafrechtelijke procedure niet rechtstreeks aan bod. Het strafrechtelijk onderzoek is in principe geheim en niet tegensprekelijk. De toestand ter plaatse wordt objectief vastgesteld. De potentiële overtreder wordt eveneens vernoemd. Die persoon wordt later verhoord om ook zijn standpunt en argumenten te kennen. Er wordt bij de vaststellingen evenwel geen oordeel geveld. Pas bij de beoordeling voor de rechtbank wordt het onderzoek tegensprekelijk. De gevallen waarbij enkel de huurder bewust of onbewust schade aanbrengt zijn quasi nihil. Het aandeel van de verhuurder is normaal zeer groot, zo niet absoluut. Het belang om oorzakelijkheidsonderzoek te doen binnen de procedure van de Vlaamse Wooninspectie is klein.

Het overgrote deel van de dossiers leert dat een herstel naar nul strafpunten wel degelijk mogelijk is. Uiteindelijk kan men het proces-verbaal van uitvoering pas afleveren als die nul punten bereikt zijn. In een absoluut merendeel van dossiers gebeurt dat ook. Het is aan de rechter om de herstelregeling te beoordelen. Enkel hij kan beslissen om een aspect niet binnen de herstellvordering te laten vallen. Soms maakt de rechter de afweging dat een vrij groot gebrek met aanzienlijke herstellkosten toch moet gebeuren, omwille van de woningkwaliteit en in het belang van de bewoner, dat groter wordt geacht dan dat van de verhuurder.

De regels inzake ruimtelijke ordening worden wel degelijk ingecalculeerd. Men houdt daar rekening mee op basis van het herstel dat wordt gevorderd. Is iets vergund, dan is er geen probleem en wordt herstel van de gebreken gevorderd. Bij een probleem van ruimtelijke ordening zoals opdeling of een onvergunde constructie ligt dat anders. Men kan niet vragen om de woningkwaliteit te herstellen in panden die stedenbouwkundig onvergund zijn. Dan vraagt men herbestemming of sloop van het pand. Men herstelt in deze gevallen de woningkwaliteit door het herbestemmen naar een andere functie. De Vlaamse Wooninspectie vervolgt echter zelf geen stedenbouwkundige inbreuken.

Verplichte keuring van elektriciteit voor elke verhuring zou bepaalde zaken kunnen voorkomen, omdat het grootste deel van de elektrische installatie dan in orde zou moeten zijn. Men kan er evenwel niet blind op voortgaan, aangezien

een keuring net zo goed een momentopname is. Als men ter plaatse gaat, moet de facto opnieuw worden vastgesteld of er al dan niet gebreken zijn en of de keuring klopt. Bovendien gelden binnen de Vlaamse Wooncode een aantal eisen inzake elektriciteit die bijvoorbeeld niet in het AREI zijn opgenomen. Een verplichte keuring kan de algemene kwaliteit opvijzelen, maar is niet volledig sluitend. De beoordeling moet elke keer opnieuw gebeuren, net zoals voor gas.

Voor de seizoenarbeiders bestaat er binnen de Vlaamse Wooncode een aparte regeling. Er is een apart technisch verslag met normen specifiek voor hen, zolang ze werkelijk onder die noemer vallen. De definitie van seizoenarbeider is opgenomen in de regelgeving. Ze mogen een bepaalde termijn werken. Overschrijden ze die termijn, dan moeten ze gekwalificeerd worden als gewone bewoner die onderworpen is aan strengere normen.

Voor buitenlandse werknemers is in de beleidsverklaring aangegeven dat er rechtstreeks onderzoek zou worden gevoerd. Ook de Vlaamse Wooninspectie is ermee bezig. Eerder was er geen monitoring, maar sinds begin 2016 is wel bijgehouden in hoeveel gevallen men dergelijke werknemers aantrof en of er entiteiten waren waarin buitenlandse werknemers zijn aangetroffen. Dat is opgenomen in het jaarverslag van 2016. Men analyseert nu de meest voorkomende problemen en oorzaken. Het gaat niet louter om woningkwaliteitsgebreken. Er zijn links met andere regelgeving die mee onderzocht moeten worden.

Michèle Hostekint informeert naar de conclusies inzake sociaal beheersrecht.

Dorien Van Cauwenberge stelt dat de voornaamste conclusie wijst op de nood aan een decreetswijziging. De procedure is zeer complex aangezien het gaat om het ontnemen van het beheersrecht van een eigenaar. Dit werd onderzocht samen met stad Antwerpen, als enige stad die het ooit heeft uitgeoefend, en ook Gent en Leuven werden als geïnteresseerde steden nauw betrokken. Men wil de procedures logischer maken en vereenvoudigen. De vele interpretatievragen die bij Antwerpen voortdurend rezen, wil men via regelgeving of een draaiboek oplossen. Er zijn twee sporen. Enerzijds wil men initiatieven nemen voor ondersteuning aan de gemeenten en anderzijds bereidt men een voorstel tot vereenvoudiging van de regelgeving voor.

Lorin PARYS,
voorzitter

Michèle HOSTEKINT
An MOERENHOUT
Jelle ENGELBOSCH,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

AREI	Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties
CO	Koolstofmonoxide
EU	Europese Unie
ICT	informatie- en communicatietechnologie
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (beleidsdomein van de Vlaamse overheid)
SVK	sociaal verhuurkantoor